

**GRUPA ROBYG S.A.**  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 ROKU

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....                                                  | 3  |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....                                                   | 4  |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....                                                | 5  |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....                                             | 6  |
| ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....                                    | 7  |
| 1. INFORMACJE OGÓLNE .....                                                                                | 7  |
| 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....                                  | 11 |
| 3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....                                          | 12 |
| 4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH .....                                   | 12 |
| 5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI .....                                                            | 13 |
| 6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE .....                                 | 14 |
| 7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....                                                                     | 14 |
| 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI .....                                                      | 28 |
| 9. PRZYCHODY I KOSZTY .....                                                                               | 29 |
| 10. PODATEK DOCHODOWY .....                                                                               | 32 |
| 11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....                                                                | 34 |
| 12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY .....                                                  | 34 |
| 13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....                                                                          | 35 |
| 14. LEASING .....                                                                                         | 36 |
| 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....                                                                      | 37 |
| 16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....                                                                          | 38 |
| 17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....                                      | 39 |
| 18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ .....                                                    | 42 |
| 19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....                                    | 42 |
| 20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....                                                              | 43 |
| 21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE .....                                                          | 43 |
| 22. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU<br>FINANSOWEGO .....   | 46 |
| 23. REZERWY .....                                                                                         | 48 |
| 24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I<br>DŁUGOTERMINOWE) .....   | 49 |
| 25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....                                                                          | 49 |
| 26. PODMIOTY POWIĄZANE .....                                                                              | 52 |
| 27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....                                                   | 55 |
| 28. INSTRUMENTY FINANSOWE .....                                                                           | 58 |
| 29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....                                                                           | 60 |
| 30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA .....                                                                          | 60 |
| 31. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ<br>FINANSOWYCH ..... | 61 |
| 32. AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....                                    | 61 |
| 33. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM .....                                                        | 62 |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

|                                                                                                                              | Nota        | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021 roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020 roku |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                                                                              |             |                                        |                                        |
| Przychody ze sprzedaży                                                                                                       | 9.1         | 1 299 900                              | 1 105 307                              |
| Koszt własny sprzedaży                                                                                                       | 9.2         | (929 778)                              | (800 304)                              |
| <b>Zysk brutto na sprzedaży</b>                                                                                              |             | <b>370 122</b>                         | <b>305 003</b>                         |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto                                                      | 15          | 204 985                                | 31 545                                 |
| Pozostałe przychody                                                                                                          | 9.3         | 4 220                                  | 1 783                                  |
| Koszty marketingu i sprzedaży                                                                                                | 9.7         | (36 850)                               | (26 436)                               |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                                                      | 9.7         | (48 814)                               | (39 972)                               |
| Pozostałe koszty                                                                                                             | 9.4         | (3 063)                                | (2 736)                                |
| <b>Zysk operacyjny</b>                                                                                                       |             | <b>490 600</b>                         | <b>269 187</b>                         |
| Przychody finansowe                                                                                                          | 9.5         | 13 614                                 | 3 901                                  |
| Koszty finansowe                                                                                                             | 9.6         | (9 279)                                | (10 084)                               |
| <b>Zysk brutto z działalności kontynuowanej</b>                                                                              |             | <b>494 935</b>                         | <b>263 004</b>                         |
| Podatek dochodowy                                                                                                            | 10.1        | (97 876)                               | (48 218)                               |
| <b>Zysk netto za rok z działalności kontynuowanej</b>                                                                        |             | <b>397 059</b>                         | <b>214 786</b>                         |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                                                                                |             |                                        |                                        |
| Zysk/(strata) netto za rok z działalności zaniechanej                                                                        | 14.1,<br>17 | -                                      | (1 296)                                |
| <b>Zysk netto za rok</b>                                                                                                     |             | <b>397 059</b>                         | <b>213 490</b>                         |
| Przypadający:                                                                                                                |             |                                        |                                        |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                                         |             | 396 659                                | 210 666                                |
| Akcjonariuszom niekontrolującym                                                                                              | 21.3        | 400                                    | 2 824                                  |
|                                                                                                                              |             | <b>397 059</b>                         | <b>213 490</b>                         |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                                                                                |             |                                        |                                        |
| <b>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych (po opodatkowaniu):</b> |             |                                        |                                        |
| Zabezpieczenia przepływów pieniężnych                                                                                        | 28.1        | 24 989                                 | (9 582)                                |
| Różnice kursowe z przeliczenia                                                                                               |             | -                                      | 1 700                                  |
| <b>Całkowity dochód netto za okres</b>                                                                                       |             | <b>422 048</b>                         | <b>205 608</b>                         |
| Przypadający:                                                                                                                |             |                                        |                                        |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                                         |             | 421 648                                | 202 784                                |
| Akcjonariuszom niekontrolującym                                                                                              | 21.3        | 400                                    | 2 824                                  |
|                                                                                                                              |             | <b>422 048</b>                         | <b>205 608</b>                         |
| Zysk netto na jedną akcję (w PLN na akcję):                                                                                  |             |                                        |                                        |
| - Podstawowy i rozwodniony z zysku za rok obrotowy przypadający, akcjonariuszom jednostki dominującej                        | 11          | 1,37                                   | 0,73                                   |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2021 roku

|                                                                                                         | Nota | 31 grudnia 2021 roku | 31 grudnia 2020 roku |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                                                           |      |                      |                      |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                                    |      |                      |                      |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                  | 13   | 28 948               | 26 712               |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                              | 15   | 522 641              | 339 431              |
| Wartość firmy                                                                                           | 16.1 | 21 488               | 21 488               |
| Inne wartości niematerialne                                                                             | 16.2 | 1 281                | 2 107                |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności                                   |      | -                    | 1 331                |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                          | 28.1 | 13 726               | -                    |
| Inne długoterminowe należności                                                                          | 17.2 | 27 059               | 1 451                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                         | 10.3 | 91 413               | 103 295              |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę                                                                        | 18   | 3 178                | 3 178                |
|                                                                                                         |      | <b>709 734</b>       | <b>498 993</b>       |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                  |      |                      |                      |
| Zapasy                                                                                                  | 18   | 1 925 257            | 1 559 525            |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                            | 19   | 166 143              | 138 307              |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                                                 |      | 7 895                | 3 954                |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                                              |      | 1 077                | 991                  |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                          |      | 2 674                | -                    |
| Indywidualne rachunki powiernicze                                                                       |      | 172 141              | 172 648              |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                      | 20   | 298 786              | 199 498              |
|                                                                                                         |      | <b>2 573 973</b>     | <b>2 074 923</b>     |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży                                            | 32   | <b>195 582</b>       | -                    |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                                                            |      | <b>2 769 555</b>     | <b>2 074 923</b>     |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>                                                                                     |      | <b>3 479 289</b>     | <b>2 573 916</b>     |
| <b>PASYWA</b>                                                                                           |      |                      |                      |
| <b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>                               |      |                      |                      |
| Kapitał zakładowy                                                                                       |      | 28 940               | 28 940               |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej                                                 |      | 385 423              | 385 423              |
| Kapitał rezerwowy                                                                                       |      | 9 647                | 9 647                |
| Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych                                                    |      | 8 627                | (16 362)             |
| Zyski zatrzymane                                                                                        |      | 947 714              | 557 118              |
|                                                                                                         |      | <b>1 380 351</b>     | <b>964 766</b>       |
| <b>Akcjonariusze niekontrolujący</b>                                                                    | 21.3 | -                    | <b>6 127</b>         |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                                                             |      | <b>1 380 351</b>     | <b>970 893</b>       |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                      |      |                      |                      |
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu                          | 22   | 621 587              | 470 957              |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów                                                                   | 14   | 18 544               | 14 888               |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                          | 28.1 | -                    | 17 547               |
| Pozostałe zobowiązania                                                                                  | 24   | 56 797               | 51 801               |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                        | 10.3 | 140 195              | 82 931               |
|                                                                                                         |      | <b>837 123</b>       | <b>638 124</b>       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                     |      |                      |                      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                                        | 24   | 178 416              | 184 110              |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów                                                                   | 14   | 38 430               | 26 152               |
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu                          | 22   | 21 074               | 99 503               |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                          | 28.1 | -                    | 9 619                |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                                               |      | 12 705               | 11 783               |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                                              |      | 37 417               | 39 349               |
| Zaliczki otrzymane od klientów                                                                          |      | 955 044              | 588 467              |
| Rezerwy                                                                                                 | 23   | 6 347                | 5 916                |
|                                                                                                         |      | <b>1 249 433</b>     | <b>964 899</b>       |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | 32   | <b>12 382</b>        | -                    |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                                                               |      | <b>1 261 815</b>     | <b>964 899</b>       |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                                               |      | <b>2 098 938</b>     | <b>1 603 023</b>     |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>                                                                                     |      | <b>3 479 289</b>     | <b>2 573 916</b>     |



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

|                                                                                                        |      | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021 roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020 roku |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                        |      |                                        |                                        |
| Zysk brutto z działalności kontynuowanej                                                               |      | 494 935                                | 263 004                                |
| Zysk brutto z działalności zaniechanej                                                                 |      | -                                      | (1 734)                                |
| Zysk brutto                                                                                            |      | <b>494 935</b>                         | <b>261 270</b>                         |
| <b>Korekty o pozycje:</b>                                                                              |      |                                        |                                        |
| Amortyzacja                                                                                            | 9.8  | 5 991                                  | 4 533                                  |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto                                | 15   | (204 985)                              | (31 545)                               |
| Przychody finansowe                                                                                    | 9.5  | (13 614)                               | (3 901)                                |
| Koszty finansowe                                                                                       | 9.6  | 9 279                                  | 10 084                                 |
| Zmiana stanu rezerw                                                                                    |      | 431                                    | (1 722)                                |
| (Zysk) / strata ze zbycia i likwidacji aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych                 |      | (10 433)                               | 43                                     |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu |      | (47)                                   | 141                                    |
| Odroczony zysk/(strata) ze sprzedaży do wspólnych przedsięwzięć, netto                                 |      | -                                      | (41)                                   |
| Nabycie jednostek zależnych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych                               | 17.3 | (14 248)                               | (97 407)                               |
| Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym                                                       |      | (8)                                    | -                                      |
| Podatek dochodowy zapłacony                                                                            |      | (37 200)                               | (27 887)                               |
| Odsetki otrzymane                                                                                      |      | 5                                      | 1 126                                  |
| <b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>                                                                     |      |                                        |                                        |
| Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę                                             |      | (330 026)                              | (138 148)                              |
| Zmiany stanu należności                                                                                |      | (38 379)                               | 5 193                                  |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań                            |      | 12 159                                 | 5 481                                  |
| Zmiana stanu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze                       |      | 507                                    | (32 122)                               |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek otrzymanych od klientów                          |      | 364 559                                | 81 648                                 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>                                  |      | <b>238 926</b>                         | <b>36 746</b>                          |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                      |      |                                        |                                        |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych                                         |      | (1 930)                                | (2 110)                                |
| Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych                   |      | 30 435                                 | 87 035                                 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i koszty poniesione w związku z nimi                              |      | (196 069)                              | (70 350)                               |
| Sprzedaż / (nabycie) jednostek funduszy inwestycyjnych, netto                                          |      | -                                      | 5 260                                  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>                                |      | <b>(167 564)</b>                       | <b>19 835</b>                          |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                         |      |                                        |                                        |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek                                                       |      | 410 216                                | 600 699                                |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji                                                                       |      | 150 000                                | -                                      |
| Splata kredytów i pożyczek                                                                             |      | (445 896)                              | (804 742)                              |
| Wykup obligacji                                                                                        |      | (45 300)                               | -                                      |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego                                                        |      | (2 600)                                | (1 017)                                |
| Inwestycja kapitałowa akcjonariusza                                                                    |      | 100 000                                | -                                      |
| Splata inwestycji kapitałowej akcjonariusza                                                            |      | (102 470)                              | -                                      |
| Dywidendy zapłacone akcjonariuszom niekontrolującym                                                    |      | (9 910)                                | (735)                                  |
| Pożyczki (udzielone do) /otrzymane od wspólnych przedsięwzięć                                          |      | -                                      | (38)                                   |
| Pożyczki (udzielone do) /otrzymane od podmiotów powiązanych, netto                                     | 19   | 5 370                                  | (4 410)                                |
| Odsetki oraz prowizje zapłacone                                                                        |      | (31 484)                               | (39 037)                               |
| Zwrot kaucji bankowej stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu                                        |      | -                                      | 637                                    |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>                                   |      | <b>27 926</b>                          | <b>(248 643)</b>                       |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów                          |      | 99 288                                 | (192 062)                              |
| Różnice kursowe netto                                                                                  |      | -                                      | 1 932                                  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                                           | 20   | <b>199 498</b>                         | <b>389 628</b>                         |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym:</b>                                     | 20   | <b>298 786</b>                         | <b>199 498</b>                         |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                               | 20   | 1 927                                  | 21 356                                 |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

| Nota                                             | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |                                                         |                   |                                     |                                                      |                  | Razem            | Akcjonariusze niekontrolujący | Kapitał własny razem |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|----------------------|
|                                                  | Kapitał zakładowy                                 | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy | Inwestycja kapitałowa akcjonariusza | Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych | Zyski zatrzymane |                  |                               |                      |
| <b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>             | <b>28 940</b>                                     | <b>385 423</b>                                          | <b>9 647</b>      | <b>-</b>                            | <b>(16 362)</b>                                      | <b>557 118</b>   | <b>964 766</b>   | <b>6 127</b>                  | <b>970 893</b>       |
| Zysk netto za rok                                | -                                                 | -                                                       | -                 | -                                   | -                                                    | 396 659          | 396 659          | 400                           | 397 059              |
| Inne całkowite dochody                           | -                                                 | -                                                       | -                 | -                                   | 24 989                                               | -                | 24 989           | -                             | 24 989               |
| <b>Całkowity dochód netto za rok</b>             | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                                                | <b>-</b>          | <b>-</b>                            | <b>24 989</b>                                        | <b>396 659</b>   | <b>421 648</b>   | <b>400</b>                    | <b>422 048</b>       |
| Inwestycja kapitałowa akcjonariusza              | 12                                                | -                                                       | -                 | 100 000                             | -                                                    | -                | 100 000          | -                             | 100 000              |
| Splata inwestycji kapitałowej akcjonariusza      | 12                                                | -                                                       | -                 | (100 000)                           | -                                                    | -                | (100 000)        | -                             | (100 000)            |
| Nabycie udziałów akcjonariuszy niekontrolujących | 17.3                                              | -                                                       | -                 | -                                   | -                                                    | (6 063)          | (6 063)          | (6 527)                       | (12 590)             |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>             | <b>28 940</b>                                     | <b>385 423</b>                                          | <b>9 647</b>      | <b>-</b>                            | <b>8 627</b>                                         | <b>947 714</b>   | <b>1 380 351</b> | <b>-</b>                      | <b>1 380 351</b>     |

za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

| Nota                                 | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |                                                         |                   |                 |                                                      |                  | Razem          | Akcjonariusze niekontrolujący | Kapitał własny razem |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------------------|----------------------|
|                                      | Kapitał zakładowy                                 | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwowy | Różnice kursowe | Kapitał z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych | Zyski zatrzymane |                |                               |                      |
| <b>Na dzień 1 stycznia 2020 roku</b> | <b>28 940</b>                                     | <b>385 423</b>                                          | <b>9 647</b>      | <b>(1 700)</b>  | <b>(6 780)</b>                                       | <b>346 452</b>   | <b>761 982</b> | <b>15 219</b>                 | <b>777 201</b>       |
| Zysk netto za rok                    | -                                                 | -                                                       | -                 | -               | -                                                    | 210 666          | 210 666        | 2 824                         | 213 490              |
| Inne całkowite dochody               | -                                                 | -                                                       | -                 | 1 700           | (9 582)                                              | -                | (7 882)        | -                             | (7 882)              |
| <b>Całkowity dochód netto za rok</b> | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                                                | <b>-</b>          | <b>1 700</b>    | <b>(9 582)</b>                                       | <b>210 666</b>   | <b>202 784</b> | <b>2 824</b>                  | <b>205 608</b>       |
| Dywidendy                            | 12                                                | -                                                       | -                 | -               | -                                                    | -                | -              | (11 916)                      | (11 916)             |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2020 roku</b> | <b>28 940</b>                                     | <b>385 423</b>                                          | <b>9 647</b>      | <b>-</b>        | <b>(16 362)</b>                                      | <b>557 118</b>   | <b>964 766</b> | <b>6 127</b>                  | <b>970 893</b>       |

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1. Informacje dotyczące Spółki

Grupę Kapitałową ROBYG S.A. („Grupa”) tworzy ROBYG S.A. („Spółka”) i jej spółki zależne. Jednostki tworzące Grupę wymienione zostały w Nocie 1.2.

Grupa obecnie prowadzi działalność głównie w branży deweloperskiej i zajmuje się budową oraz sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych.

Podstawowe informacje o ROBYG S.A. są następujące:

- ROBYG S.A. ma siedzibę w Polsce, w Warszawie (02-972), przy Al. Rzeczypospolitej 1.
- ROBYG S.A. została założona na podstawie statutu z dnia 14 marca 2007 roku.
- ROBYG S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000280398.
- ROBYG S.A. nadano numer statystyczny REGON 140900353.

Wszystkie Spółki tworzące Grupę mają swoją siedzibę oraz prowadzą działalność gospodarczą w Polsce.

#### 1.2. Struktura Grupy

| Lp. | Nazwa spółki                                                          | Zakres działalności                                                                                                                          | Udział procentowy<br>Spółki (pośrednio lub<br>bezpośrednio)<br>w kapitale zakładowym<br>podmiotu na dzień |                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|     |                                                                       |                                                                                                                                              | 31 grudnia<br>2021 roku                                                                                   | 31 grudnia<br>2020 roku |
| 1.  | ROBYG S.A.                                                            | Działalność holdingowa i finansowa.                                                                                                          | n/d                                                                                                       | n/d                     |
| 2.  | ROBYG Development 1 Sp. z o.o.                                        | Działalność holdingowa.                                                                                                                      | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 3.  | ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.    | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 4.  | ROBYG Development 2 Sp. z o.o.                                        | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 5.  | ROBYG Park Sp. z o.o.                                                 | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 6.  | ROBYG Słoneczna Morena spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 7.  | ROBYG City Apartments Sp. z o.o.                                      | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 8.  | ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.                                         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 9.  | ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.                                     | Działalność holdingowa.                                                                                                                      | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 10. | ROBYG Osiedle Zdrowa Sp. z o.o.                                       | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 11. | ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.                                           | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 12. | ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.                                         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.                                                                               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 13. | ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.                                 | Sprzedaż oraz działalność marketingowa związana ze sprzedażą lokali wybudowanych przez spółki Grupy, usługi public relations na rzecz Grupy. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 14. | ROBYG Księgowość Sp. z o.o.                                           | Usługi związane z księgowością i administrowaniem.                                                                                           | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |

| Lp. | Nazwa spółki                                                    | Zakres działalności                                               | Udział procentowy<br>Spółki (pośrednio lub<br>bezpośrednio)<br>w kapitale zakładowym<br>podmiotu na dzień |                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|     |                                                                 |                                                                   | 31 grudnia<br>2021 roku                                                                                   | 31 grudnia<br>2020 roku |
| 15. | ROBYG Construction Sp. z o.o.                                   | Działalność budowlana.                                            | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 16. | ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 17. | ROBYG Kameralna Sp. z o.o.                                      | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 18. | P-Administracja Sp. z o.o.                                      | Usługi związane z zarządzaniem<br>nieruchomościami.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 19. | Wilanów Office Center Sp. z o.o.                                | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 20. | ROBYG Business Park Sp. z o.o.                                  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 21. | Jagodno Estates Sp. z o.o.                                      | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 22. | ROBYG Morenova Sp. z o.o.                                       | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 23. | OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.                                       | Działalność holdingowa.                                           | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 24. | ROBYG Zajeżdźnia Wrzeszcz Sp. z o.o.                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 25. | ROBYG Ursynów Sp. z o.o.                                        | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 26. | OVERKAM 7 QUBE SPV 12 Sp. z o.o.                                | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 27. | ROBYG Praga Arte Sp. z o.o.                                     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 28. | ROBYG Property Sp. z o.o.                                       | Działalność związana z wynajmem.                                  | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 29. | ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 30. | ROBYG Finance spółka z ograniczoną<br>odpowiedzialnością S.K.A. | Działalność finansowa.                                            | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 31. | ROBYG Finance Sp. z o.o.                                        | Działalność holdingowa.                                           | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 32. | ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.                               | Działalność holdingowa.                                           | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 33. | ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o. (2)                          | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |
| 34. | ROBYG Praga Investment I Sp. z o.o.                             | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 35. | ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. (2)                   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |
| 36. | ROBYG Young City 2 Sp. z o.o. (2)                               | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |
| 37. | ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. (2)                         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |
| 38. | ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o. (2)                              | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |
| 39. | Barium 1 Sp. z o.o. (2)                                         | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali<br>we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |
| 40. | BARIUM Sp. z o.o. (2)                                           | Działalność holdingowa.                                           | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |



| Lp. | Nazwa spółki                                            | Zakres działalności                                                          | Udział procentowy<br>Spółki (pośrednio lub<br>bezpośrednio)<br>w kapitale zakładowym<br>podmiotu na dzień |                         |
|-----|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|     |                                                         |                                                                              | 31 grudnia<br>2021 roku                                                                                   | 31 grudnia<br>2020 roku |
| 41. | ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.                           | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 42. | ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.                          | Działalność holdingowa.                                                      | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 43. | ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.                      | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 44. | ROBYG Project Management Sp. z o.o.                     | Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze.                                  | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 45. | ROBYG Wola Investment 2 Sp. z o.o.                      | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 46. | ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o.                       | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 47. | Kuropatwy Park Sp. z o.o.                               | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 48. | GK ROBYG Sp. z o.o.                                     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 49. | Inwestycja 2016 Sp. z o.o.                              | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 50. | ROBYG Wola Investment 3 Sp. z o.o.                      | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 51. | ROBYG 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 52. | PZT "Transbud" S.A.                                     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 53. | PZT "Transbud Service" Sp. z o.o. w likwidacji          | Usługi remontowo-produkcyjne w zakresie środków transportu i innego sprzętu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 54. | PZT "Transbud Trading - 3" Sp. z o.o. w likwidacji      | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 55. | PZT "Transbud Trading - 4" Sp. z o.o. w likwidacji      | Sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.                      | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 56. | ROBYG 27 Sp. z o.o.                                     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 57. | ROBYG 18 Sp. z o.o.                                     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 58. | ROBYG Grobla Park Sp. z o.o.                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 59. | ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.                        | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 60. | ROBYG 19 Sp. z o.o.                                     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 61. | ROBYG Working Balance Sp. z o.o.                        | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 62. | ROBYG 21 Sp. z o.o.                                     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 63. | ROBYG 22 Sp. z o.o.                                     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 64. | Star Property Sp. z o.o. w likwidacji                   | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.               | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |

| Lp. | Nazwa spółki                                                                                   | Zakres działalności                                            | Udział procentowy<br>Spółki (pośrednio lub<br>bezpośrednio)<br>w kapitale zakładowym<br>podmiotu na dzień |                         |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|     |                                                                                                |                                                                | 31 grudnia<br>2021 roku                                                                                   | 31 grudnia<br>2020 roku |
| 65. | IGD Silesia Sp. z o.o. w likwidacji                                                            | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek              | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 66. | 8/126 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.                  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 67. | 10/165 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.                 | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 68. | 9/151 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.                  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 69. | 15/167 ROBYG Praga Investment I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.                 | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 70. | ROBYG Nowy Wrocław 1 Sp. z o.o.                                                                | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 71. | ROBYG Nowy Wrocław 2 Sp. z o.o.                                                                | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 72. | ROBYG Zajezdnia Wrzeszcz 2 Sp. z o.o.                                                          | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 73. | ROBYG WEGA Development Sp. z o.o.                                                              | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 74. | ROBYG 23 Sp. z o.o.                                                                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 75. | ROBYG 24 Sp. z o.o.                                                                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 76. | TM Investment Holding Sp. z o.o.                                                               | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 77. | GYBOR Sp. z o.o.                                                                               | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 78. | ROBYG 25 Sp. z o.o.                                                                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 79. | ROBYG 26 Sp. z o.o.                                                                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 80. | ROBYG 28 Sp. z o.o.                                                                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 81. | ROBYG 29 Sp. z o.o.                                                                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 82. | ROBYG 30 Sp. z o.o.                                                                            | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 83. | ROBYG Piątkowo Sp. z o.o. (poprzednio: "Auto-Centrum" Przedsiębiorstwo Motoryzacyjne S.A.) (3) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 100,00 %                |
| 84. | ROBYG WPB Sp. z o.o.                                                                           | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 99,65 %                                                                                                   | 99,65 %                 |
| 85. | Królewski Park Sp. z o.o. (1)                                                                  | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |
| 86. | ROBYG Young City 1 Sp. z o.o. (1)                                                              | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |
| 87. | ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. (1)                                                        | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | 51,00 %                 |

| Lp. | Nazwa spółki               | Zakres działalności                                            | Udział procentowy<br>Spółki (pośrednio lub<br>bezpośrednio)<br>w kapitale zakładowym<br>podmiotu na dzień |                         |
|-----|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|     |                            |                                                                | 31 grudnia<br>2021 roku                                                                                   | 31 grudnia<br>2020 roku |
| 88. | RBD Wilanów Sp. z o.o.     | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | -                       |
| 89. | Przybrzeżna Sp. z o.o. (4) | Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu. | 100,00 %                                                                                                  | -                       |

(1) Szczegóły w Nocie 17.3.

(2) Szczegóły w Nocie 17.3.

(3) Zmiana nazwy Podmiotu została zarejestrowana w IV kw. 2021 roku.

(4) W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa zawarła przedwstępną warunkową umowę zakupu 100% udziałów w tym Podmiocie. Na podstawie ustaleń umownych, na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa rozpoznała kontrolę nad tym Podmiotem. W dniu 30 grudnia 2021 roku Grupa zawarła ostateczną umowę nabycia 100% udziałów w tym Podmiocie.

Wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy zostały zawiązane na czas nieoznaczony.

## 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych polskich („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd ROBYG S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Wpływ epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku czynnikiem wpływającym na środowisko biznesowe, w którym funkcjonuje Grupa, była pandemia COVID-19.

Grupa w dalszym ciągu podejmowała szereg działań mających na celu skuteczną reakcję na zaistniałą sytuację oraz zapewnienie niezakłóconej kontynuacji działalności operacyjnej.

W związku z powyższym, na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa prowadzi swoją działalność operacyjną bez znaczących zakłóceń. Realizacja projektów mieszkaniowych oraz przekazywanie gotowych lokali mieszkalnych i usługowych klientom przebiega zgodnie z warunkami umownymi i ustalonymi harmonogramami. Nie wystąpiły żadne istotne opóźnienia w przekazywaniu lokali spowodowane skutkami pandemii COVID-19.

Bieżąca sytuacja płynnościowa i standing finansowy Grupy są zabezpieczone, stabilne i nie uległy pogorszeniu, jednakże Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii COVID-19 i jest przygotowany do podjęcia odpowiednich działań mających na celu zminimalizowanie ewentualnego jej wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy.

### 2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMS”), zatwierdzone przez UE.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

## **2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego**

Złoty polski (PLN) jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa dokonała zbycia operacji walutowych jednej z jednostek Grupy, dla której walutą funkcjonalną było euro i zmieniła jej walutę funkcjonalną na polski złoty. Różnice wynikające z przeliczenia wyżej wymienionych operacji walutowych ujętych uprzednio w innych całkowitych dochodach zostały przeniesione z kapitału własnego do rachunku zysków i strat. Procedury przeliczeniowe mające zastosowanie do nowej waluty funkcjonalnej jednostki zastosowano prospektywnie od dnia tej zmiany.

## **3. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 3 marca 2022 roku.

## **4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH**

### **4.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany**

W procesie stosowania przez Grupę polityki (zasad) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, dotyczący poniższych kwestii:

#### **ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH**

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Grupy przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

### **4.2. Szacunki i założenia**

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

#### **AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROČZONEGO**

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu podatku odroczanego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na ich wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

#### **WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH**

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd Grupy w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku) i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne.

#### **PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW NA CZĘŚĆ DŁUGO- I KRÓTKOTERMINOWĄ**

Harmonogramy spłat części kredytów bankowych zaciągniętych przez Grupę powiązane są z planowanym harmonogramem zakończenia poszczególnych faz projektu finansowanych z danego kredytu. Tym samym podziału zobowiązań z tytułu tych kredytów bankowych na część długo- i krótkoterminową dokonuje się w oparciu o planowany

harmonogram zakończenia konkretnego etapu projektu, z uwzględnieniem daty ostatecznej spłaty kredytu, określonej w umowie. Zmiany w wyżej wymienionych harmonogramach mogą skutkować zmianą sposobu prezentacji tej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

#### **PODZIAŁ GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ NA AKTYWA OBROTOWE I AKTYWA TRWAŁE**

Grupa dzieli grunty przeznaczone pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe. Podział oparty jest o szacowaną długość cyklu operacyjnego. Grupa szacuje długość cyklu operacyjnego na około 4 lata. Cykl operacyjny podzielony jest na dwa etapy: (i) etap przygotowawczy przed rozpoczęciem budowy, trwający około 2 lat (uzyskanie niezbędnych pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, sporządzenie projektu), oraz (ii) etap budowy trwający również około 2 lat.

W związku z powyższym, Grupa dzieli posiadany zasób gruntów na grunty zaklasyfikowane do aktywów trwałych (jeżeli w okresie 2 lat od dnia bilansowego nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy) oraz grunty zaklasyfikowane do aktywów obrotowych (jeżeli w okresie do 2 lat od dnia bilansowego jest planowane rozpoczęcie etapu budowy). Szczegółowe informacje dotyczące podziału posiadanych przez Grupę zasobów gruntów opisane są w Nocie 7.14 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH I ANALIZA MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA CENY SPRZEDAŻY NETTO ZAPASÓW**

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych i gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości. Testy na utratę wartości firmy nabytej w drodze połączeń jednostek gospodarczych przeprowadza się na koniec każdego roku obrotowego. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokal mieszkalnych w trakcie budowy) przeprowadza się porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku gruntów (zarówno tych zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów lub poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych mieszkań w danej okolicy. Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka generującego środki pieniężne lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy. Szacunki wartości użytkowej przeprowadza się w oparciu o ustalenie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez dany ośrodek i wymagają one określenia stopy dyskontowej, w celu obliczenia aktualnej wartości tych przepływów pieniężnych. Na podstawie wyżej opisanych analiz, kierownictwo Grupy ustala, czy są podstawy do rozpoznania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych oraz wartości firmy a także czy istnieją podstawy do obniżenia wartości zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Szczegółowe informacje dotyczące testu na utratę wartości firmy opisane są w Nocie 16.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **REZERWY**

Grupa utworzyła rezerwy dla wszystkich istotnych i mających podstawy postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące spraw sądowych Grupy oraz dotyczące utworzonych rezerw zostały opisane w Nocie 23 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **5. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2;



Zastosowanie powyższych standardów, zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## 6. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowych i długoterminowych - odroczenie daty wejścia w życie – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja wartości szacunkowych – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSSF 17, Umowy ubezpieczeniowe - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze – obowiązujące w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2023 roku.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych nowych standardów i zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Grupa nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

## 7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### 7.1. Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ROBYG S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, jak to opisano w Nocie 1 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

### UDZIAŁ W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia przeniesienia kontroli poza Grupę.

Sprawowanie kontroli ma miejsce, gdy Grupa podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce, w której dokonała inwestycji oraz gdy ma możliwość kształtowania poziomu tych zwrotów poprzez swoją władzę nad tą jednostką. W szczególności, Grupa kontroluje jednostkę, w której dokonała inwestycji wyłącznie w sytuacji, jeżeli:

- ma władzę nad tą jednostką (tj. istniejące prawa dają jej bieżącą zdolność kierowania istotnymi działaniami tej jednostki),

- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Ogólnie, zakłada się, że posiadanie większości praw głosu skutkuje posiadaniem kontroli. W celu poparcia tego założenia oraz w sytuacji, gdy Grupa nie posiada większości praw głosu lub podobnych praw w jednostce, w której dokonała inwestycji, Grupa analizuje wszystkie istotne fakty i okoliczności w celu stwierdzenia, czy posiada władzę nad jednostką, w której dokonała inwestycji, w tym:

- ustalenia umowne z pozostałymi posiadaczami praw głosów w danej jednostce,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- prawa głosu posiadane przez Grupę oraz potencjalne prawa głosu.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad jednostką, w której dokonała inwestycji, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, że miała miejsce zmiana jednego lub kilku z trzech ww. elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej rozpoczyna się w momencie, w którym Grupa uzyska kontrolę nad spółką zależną, a kończy się w momencie, w którym Grupa traci kontrolę nad spółką zależną. Objęcie kontroli nad spółką zależną rozlicza się metodą nabycia zgodnie z polityką rachunkowości przedstawioną w Nocie 7.6. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty spółki zależnej nabytej lub zbytej w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia, w którym Grupa uzyska kontrolę, do dnia, w którym Grupa utraci kontrolę nad spółką zależną.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach, w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej, Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

#### **UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU**

Wspólne przedsięwzięcia stanowią porozumienia umowne, w których strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto tego porozumienia umownego. Współkontrola występuje wówczas, gdy decyzje dotyczące istotnej działalności wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody stron współkontrolujących.

Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na początkowym ujęciu inwestycji w cenie nabycia, a następnie korygowaniu tej ceny nabycia o zmiany wartości przypadającego na danego inwestora udziału w aktywach netto podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji mające miejsce po nabyciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w zysku lub stracie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji a pozostały całkowity dochód inwestora obejmuje przypadający na danego inwestora udział w pozostałym całkowitym dochodzie podmiotu stanowiącego przedmiot inwestycji. Zyski i straty z transakcji pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami są wykazywane tylko w zakresie niedotyczącym udziału Grupy we wspólnym przedsięwzięciu.

## **7.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

|     | <b>31 grudnia 2021 roku</b> | <b>31 grudnia 2020 roku</b> |
|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| USD | 4,0600                      | 3,7584                      |
| EUR | 4,5994                      | 4,6148                      |

### 7.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń momencie jego poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Dalsze koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

| Typ                                                                                                                        | Okres    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Sprzęt i pozostałe aktywa (większość składników tej pozycji odnosi się do budynków biur sprzedaży oraz biur administracji) | 2-10 lat |
| Środki transportu                                                                                                          | 5 lat    |

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego okresu sprawozdawczego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Aktywa są amortyzowane od momentu, gdy środek trwały jest gotowy do używania.

### 7.4. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania w szczególności potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela lub oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny.

Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości a zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej na dzień reklasyfikacji ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnica między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmowana jest wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie dostosowywania danej działki do budowy i sprzedaży mieszkań.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystanych przez właściciela lub do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Grunty, których przyszłe przeznaczenie pozostaje na dany dzień bilansowy nieokreślone, są klasyfikowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne.

## 7.5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania jako koszty prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po początkowym ujęciu, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej raz na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar tej kategorii kosztów, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku okresu, w którym nastąpiła weryfikacja.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie ich usunięcia ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Podsumowanie zasad polityki stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy przedstawia się następująco:

|                                       | Oprogramowanie                                                                                             |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Okres użytkowania                     | Określony.                                                                                                 |
| Wykorzystywana metoda amortyzacji     | Przez 5 lat z wykorzystywaniem metody liniowej                                                             |
| Wewnętrznie wytworzone czy nabyte     | Nabyte                                                                                                     |
| Weryfikacja pod kątem utraty wartości | Coroczna ocena mająca na celu ustalenie czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości. |

## 7.6. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana w wysokości nadwyżki sumy przekazanej zapłaty, wartości godziwej uprzednio posiadanych udziałów i kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań. Jeżeli tak określona cena nabycia jest niższa od wartości godziwej aktywów netto nabywanej jednostki, różnica stanowi zysk z okazjowego nabycia i ujmowana jest w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według wartości początkowej pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze, oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

#### **POCĄTKOWE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH PRZEPROWADZONE PROWIZORYCZNIE**

Początkowe rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych przeprowadzić można prowizorycznie przed upływem 12 miesięcy od dnia, w którym zostało przeprowadzone połączenie, w sytuacji, w której albo wartości godziwe, jakie należy przypisać możliwym do zidentyfikowania aktywom, zobowiązaniom i zobowiązaniom warunkowym jednostki przejmowanej, albo koszt połączenia ustalić można tylko szacunkowo. Grupa rozlicza takie połączenie stosując uzyskane wartości szacunkowe i ujmuje korekty wartości szacunkowych wynikające z zakończenia początkowego rozliczenia w ciągu 12 miesięcy od dnia przejęcia oraz począwszy od dnia przejęcia.

Oznacza to, że:

- wartość bilansową możliwego do zidentyfikowania składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowego, ujętego lub skorygowanego w wyniku zakończenia początkowego rozliczenia wylicza się w taki sposób, jak gdyby jego wartość godziwa na dzień przejęcia ujęta została począwszy od tego dnia.
- wartość firmy lub nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej nad kosztem koryguje się począwszy od dnia przejęcia o kwotę równą korekcie wartości godziwej na dzień przejęcia ujmowanego lub korygowanego składnika aktywów, zobowiązania lub zobowiązania warunkowego.
- informacje porównawcze prezentowane za okresy sprzed zakończenia początkowego rozliczenia połączenia prezentuje się w taki sposób, jak gdyby początkowe rozliczenie było już zakończone począwszy od dnia przejęcia.

### **7.7. Leasing**

Grupa ocenia na początku umowy czy umowa jest leasingiem, czy zawiera elementy leasingu. To znaczy, czy umowa przenosi prawo do kontroli użytkowania określonego składnika aktywów przez pewien okres w zamian za wynagrodzenie. Grupa stosuje zasadę jednorazowego ujęcia i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości. Grupa rozpoznaje zobowiązania z tytułu leasingu w celu dokonywania płatności leasingowych i aktywów z tytułu prawa użytkowania, które dają prawo do użytkowania danych aktywów bazowych.

#### **AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA**

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. na dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte



aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości.

#### **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU**

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie do zakupu aktywów bazowych.

#### **7.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów powinien zostać odwrócony, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

#### **7.9. Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i zapasów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki i ujemne różnice kursowe (do wysokości odpowiadającej korekcie

kosztu odsetek) wynikające z obsługi kredytów zaciągniętych w celu finansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę.

Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim (tj. pracom związanym z uzyskiwaniem pozwoleń, stworzeniem koncepcji architektonicznej lub urbanistycznej, projektowaniem, itp.) lub budowlanym w okresie objętym tymi pracami. W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych w odniesieniu do danej fazy, koszty finansowania tej fazy są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za cały okres przerwy w pracach.

## **7.10. Aktywa finansowe**

### **POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA**

Aktywa finansowe są klasyfikowane, w momencie początkowego ujęcia jako aktywa, ujmowane następnie według zamortyzowanego kosztu, wartości godziwej w innych całkowitych dochodach (inne całkowite dochody) lub wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia uzależniona jest od cech umownych przepływów pieniężnych danego aktywa finansowego oraz modelu, który przyjęła Grupa w zakresie zarządzania tymi aktywami. Z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego elementu finansowania, lub do których Grupa zastosowała praktyczne uproszczenie, Grupa początkowo wycenia aktywo finansowe według jego wartości godziwej, powiększonej, w przypadku aktywa finansowego, które nie jest wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcyjne.

W celu zakwalifikowania aktywa finansowego i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, aktywa te muszą spowodować przepływ pieniężny, który będzie „spłatą kwoty kapitału i odsetek” (ang. SPPI – Solely Payments of Principal and Interest) od kwoty pozostałej do spłaty. Ocena ta nazwana jest testem SPPI i jest przeprowadzana na poziomie każdego instrumentu finansowego.

Model przyjęty przez Grupę w zakresie zarządzania aktywami finansowymi odnosi się do sposobów w jaki Grupa zarządza aktywami finansowymi w celu generowania przepływów pieniężnych. Model ten określa czy przepływy pieniężne będą wynikały z uzyskania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych lub obydwu powyższych.

Transakcje nabycia oraz sprzedaży aktywów finansowych, które wymagają dostarczenia aktywów w czasie wyznaczonym przepisami prawa lub praktykami rynkowymi (standardowe transakcje) są ujmowane na dzień realizacji transakcji, tj. na dzień, w którym Grupa zobowiązała się do zakupu lub sprzedaży aktywa.

### **PÓŹNIEJSZA WYCENA**

Dla celów późniejszej wyceny, aktywa finansowe klasyfikuje się w czterech kategoriach:

- Aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne)
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody z ponownym użyciem skumulowanych zysków i strat (instrumenty dłużne)
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bez ponownego użycia skumulowanych zysków i strat w momencie zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe)
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

### **AKTYWA FINANSOWE UJMOWANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (INSTRUMENTY DŁUŻNE)**

Ta kategoria jest najbardziej istotna dla Grupy. Grupa wycenia aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są obydwa poniższe warunki:

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych oraz
- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconej kwoty kapitału.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są następnie wyceniane metodą efektywnej stopy procentowej (ESP) i podlegają utracie wartości. Zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym, gdy składnik aktywów zostaje usunięty ze sprawozdania, zmieniony lub utracił wartość.

Aktywa finansowe Grupy według zamortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczki udzielone.

**AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY (INSTRUMENTY DŁUŻNE)**

Grupa wycenia instrumenty dłużne w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba następujące warunki:

- Zgodnie z przyjętym modelem, składnik aktywów finansowych jest posiadany w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaży, oraz
- Warunki umowne składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału i odsetek od niespłaconego kapitału.

W przypadku instrumentów dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, przychody z tytułu odsetek, przeszacowanie z tytułu różnic kursowych oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości lub odwrócenia ujmują się w rachunku zysków i strat i oblicza w taki sam sposób, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w inne całkowite dochody. Po zaprzestaniu ujmowania instrumentu, skumulowana zmiana wartości godziwej ujęta w inne całkowite dochody jest ponownie rozpoznawana w zysku lub stracie.

**AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY (INSTRUMENTY KAPITAŁOWE)**

Po początkowym ujęciu, Grupa może nieodwołalnie zaklasyfikować swoje instrumenty kapitałowe jako instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy spełniają one wymogi definicji kapitału własnego zgodnie z MSR 32 Instrumenty finansowe: Prezentacja i nie są przeznaczone do obrotu. Klasyfikacja jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych instrumentów.

**AKTYWA FINANSOWE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY**

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, aktywa finansowe uznane w momencie początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub aktywa finansowe, które zgodnie z przepisami prawa wyceniane są według wartości godziwej. Aktywa finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte w celu sprzedaży lub odkupienia w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, w tym oddzielne wbudowane instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane jako efektywne instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe z przepływami pieniężnymi, które nie są wyłącznie płatnościami kapitału i odsetek, są klasyfikowane i wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, niezależnie od modelu biznesowego. Niezależnie od kryteriów klasyfikacji instrumentów dłużnych według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej, jak opisano powyżej, instrumenty dłużne mogą być ujmowane według wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu, jeżeli wyeliminuje to lub znacząco zmniejszy niedopasowanie księgowe.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, natomiast zmiany wartości godziwej netto ujmowane są w wyniku finansowym.

Niniejsza kategoria obejmuje pochodne instrumenty finansowe (szczegóły w Nocie 7.12. poniżej), a w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku obejmowała również jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych posiadane przez Grupę.

**USUNIĘCIE/WYKSIĘGOWANIE**

Składnik aktywów finansowych (lub w stosownych przypadkach, część składnika aktywów finansowych lub części grupy podobnych aktywów finansowych) zostaje usunięty (tj. usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy), gdy:

- Prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów wygasły lub
- Grupa przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub przyjęła na siebie zobowiązanie do zapłaty otrzymanych przepływów pieniężnych w całości bez istotnej zwłoki stronie trzeciej w ramach umowy przejściowej „pass-through”, oraz albo (a) Grupa przekazała zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z danym składnikiem aktywów, lub (b) Grupa nie przekazała ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z danym aktywem, ale przekazała kontrolę nad tym składnikiem.

W momencie, kiedy Grupa przeniosła swoje prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów lub zawarła porozumienie przejściowe (pass-through), ocenia, czy i w jakim stopniu zachowała ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności. Jeżeli ani nie przeniosła ani nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z aktywem, ani nie przekazała kontroli nad składnikiem aktywów, Spółka kontynuuje ujmowanie przeniesionego składnika aktywów w zakresie, w jakim utrzymuje swoje zaangażowanie. W takim przypadku, Spółka

ujmuje również związane z tym zobowiązanie. Przeniesiony składnik aktywów i związane z nim zobowiązanie wycenia się w oparciu o prawa i obowiązki, które Grupa zachowała.

Kontynuacja zaangażowania, która przybiera formę gwarancji dla przeniesionego składnika aktywów, jest mierzona według niższej z dwóch następujących wartości: z pierwotnej wartości bilansowej składnika aktywów i maksymalnej kwoty zapłaty, którą Grupa musiałaby zapłacić.

### **7.11. Utrata wartości aktywów finansowych**

Grupa ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe (ECL) dla wszystkich instrumentów dłużnych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. ECL bazują na różnicy pomiędzy umownymi przepływami pieniężnymi należnymi zgodnie z umową a wszystkimi przepływami pieniężnymi, które Grupa spodziewa się otrzymać, zdyskontowanymi według przybliżonej do pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych instrumentów poprawiających stan kredytowy, które są integralną częścią warunków umownych. ECL są rozpoznawane w dwóch etapach. W przypadku ekspozycji kredytowej, dla której od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ECL są rozpoznawane w przypadku strat kredytowych wynikających ze zdarzeń niewykonania zobowiązania, które mogą nastąpić w ciągu najbliższych 12 miesięcy (12-miesięczne ECL), przewidziano straty kredytowe. W przypadku ekspozycji kredytowej, dla której od początkowego ujęcia nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego, wymagany jest odpis na straty kredytowe oczekiwane w pozostałym okresie trwania ekspozycji, niezależnie od terminu niewykonania zobowiązania (cały okres ECL).

W przypadku należności handlowych i aktywów kontraktowych, Grupa stosuje uproszczone podejście przy obliczaniu odpisu na przewidywane straty kredytowe ECL. (Grupa stosuje matrycę rezerw, w której naliczane są odpisy aktualizujące należności handlowe należące do różnych okresów starzenia się lub okresów zaległości). W związku z tym, Grupa nie śledzi zmian ryzyka kredytowego, ale zamiast tego tworzy rezerwę na straty w oparciu o ECL w całym okresie na każdy dzień sprawozdawczy.

W przypadku instrumentów dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, Grupa stosuje uproszczenie o niskim ryzyku kredytowym. Na każdy dzień sprawozdawczy Grupa ocenia, czy instrument dłużny ma niskie ryzyko kredytowe, wykorzystując wszystkie uzasadnione i możliwe do poparcia informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów i wysiłków. Dokonując tej oceny, Grupa ponownie ocenia wewnętrzny rating kredytowy instrumentu dłużnego.

Składnik aktywów finansowych jest odpisywany, gdy nie ma uzasadnionych oczekiwań na odzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

### **7.12. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia**

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe (swapy procentowe) w celu zabezpieczenia swojego ryzyka stopy procentowej. Takie pochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu pochodnego, a następnie wyceniane według wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa finansowe, gdy wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania finansowe, gdy wartość godziwa jest ujemna.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

W momencie rozpoczęcia stosowania rachunkowości zabezpieczeń, Grupa formalnie wyznacza oraz dokumentuje relację zabezpieczeń, w stosunku do której zamierza stosować rachunkowość zabezpieczeń, zgodnie z celami zarządzania ryzykiem oraz strategią zabezpieczenia.

Dokumentacja obejmuje określenie instrumentu zabezpieczającego, instrumentu zabezpieczanego, rodzaj ryzyka zabezpieczanego oraz sposobu, w jaki Grupa będzie określać czy relacja zabezpieczająca spełnia wymogi efektywności (łącznie z analizą źródeł nieefektywności oraz określeniem wskaźnika rachunkowości zabezpieczeń (ang. „hedge ratio”). Relacja zabezpieczająca kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli spełnia wszystkie poniższe wymogi:

- zachodzi ekonomiczna relacja pomiędzy instrumentem zabezpieczanym oraz instrumentem zabezpieczającym;
- czynnik ryzyka kredytowego nie jest czynnikiem dominującym w powyższej relacji ekonomicznej;
- wskaźnik rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do powyższej relacji jest równy wskaźnikowi wynikającemu z ilorazu nominału pozycji zabezpieczanej przez Grupę przez nominal instrumentu zabezpieczającego, użytego przez Grupę.

Wszystkie swapy procentowe wyznaczone przez Grupę jako instrumenty zabezpieczające spełniają powyższe wymogi rachunkowości zabezpieczeń oraz są zakwalifikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Przy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, efektywna część zysku lub straty instrumentu zabezpieczającego jest rozpoznawana przez Grupę w innych całkowitych dochodach w kapitale własnym, z kolei nieefektywna część jest niezwłocznie odnoszona w rachunek zysków i strat. Część zabezpieczenia przepływów pieniężnych ujmowana w oddzielnym składniku kapitału własnego stanowi niższą z wartości skumulowanych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym lub skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczanego.

Kwoty zgromadzone w innych całkowitych dochodach są rozliczane w zależności od charakteru zabezpieczanej transakcji bazowej. Jeżeli zabezpieczana transakcja skutkuje później ujęciem pozycji niefinansowej, kwota zakumulowana w kapitale własnym jest usuwana z oddzielnego składnika kapitału własnego i ujmowana w koszcie początkowym lub innej wartości bilansowej zabezpieczanego składnika aktywów lub zobowiązania. Nie jest to korekta związana z przeklasyfikowaniem i nie zostanie ujęta w innych całkowitych dochodach za ten okres. Ma to również zastosowanie, gdy zabezpieczana planowana transakcja niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązania niefinansowego staje się następnie pewnym zobowiązaniem, do którego stosuje się rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej.

W przypadku wszelkich innych zabezpieczeń przepływów pieniężnych, kwota zgromadzona w innych całkowitych dochodach jest przeklasyfikowywana do wyniku finansowego jako korekta przeklasyfikowania w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczane przepływy wpływają na wynik finansowy.

W przypadku zaprzestania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, kwota zakumulowana w innych całkowitych dochodach musi pozostać w skumulowanych innych całkowitych dochodach, jeśli nadal oczekuje się, że zabezpieczone przyszłe przepływy pieniężne wystąpią. W przeciwnym razie, kwota zostanie niezwłocznie przeklasyfikowana do wyniku finansowego jako korekta reklasyfikacyjna. Po zaprzestaniu, kiedy nastąpi zabezpieczony przepływ środków pieniężnych, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych innych całkowitych dochodach muszą zostać rozliczone w zależności od charakteru transakcji bazowej, zgodnie z powyższym opisem.

### **7.13. Zapasy**

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Możliwą do uzyskania ceną sprzedaży netto jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa ujmuje w ramach zapasów koszty budowy nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż.

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

- grunty i związane z nimi koszty,
- koszty infrastruktury,
- usługi doradcze związane z budową i nabyciem (kapitalizacja tych kosztów następuje od momentu podjęcia decyzji o realizacji projektu),
- koszty budowy,
- koszty zarządzania projektem,
- koszty usług architektonicznych i projektowych.

Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania (szczegóły dotyczące kapitalizacji kosztów finansowania zostały opisane w Nocie 7.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Cykl operacyjny projektu deweloperskiego rozpoczyna się od prac projektowych, poprzez uzyskanie wszelkich niezbędnych zezwoleń, budowę, a kończy sprzedażą mieszkań.



#### **7.14. Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych**

Grupa dzieli grunty przeznaczone pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe. Podział oparty jest o szacowaną długość cyklu operacyjnego. Grupa szacuje długość cyklu operacyjnego na około 4 lata. Cykl operacyjny podzielony jest na dwa etapy: (i) etap przygotowawczy przed rozpoczęciem budowy, trwający około 2 lat (uzyskanie niezbędnych pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, sporządzenie projektu) oraz (ii) etap budowy, trwający również około 2 lat.

W związku z powyższym, Grupa dzieli posiadany zasób gruntów na grunty zaklasyfikowane do aktywów trwałych (jeżeli w okresie 2 lat od dnia bilansowego nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy) oraz grunty zaklasyfikowane do aktywów obrotowych (jeżeli w okresie do 2 lat od dnia bilansowego jest planowane rozpoczęcie etapu budowy).

Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych są wykazywane w ramach aktywów trwałych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, zaś grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów obrotowych wykazywane są w aktywach obrotowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zapasów.

Grunty przeznaczone pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych wyceniane są według kosztu historycznego pomniejszonego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Grupa przeprowadza test na utratę wartości raz do roku, chyba że występują przesłanki wskazujące na utratę wartości, w którym to przypadku test przeprowadzany jest w chwili wystąpienia tych przesłanek.

#### **7.15. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na przewidywane straty kredytowe (odpis obliczany jest zgodnie z zasadami opisanymi w Nocie 7.11).

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

#### **7.16. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych VAT. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o odpis z tytułu utraty wartości, ustalony przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych (szczegóły w Nocie 7.11).

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

#### **7.17. Zaliczki od klientów wpłacone na indywidualne rachunki powiernicze**

Ze względu na wprowadzenie przepisów, z których wynika konieczność otworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań po wejściu wyżej wymienionych przepisów w życie, Grupa wprowadziła politykę wykazywania kwot znajdujących się na tych indywidualnych rachunkach powierniczych jako osobną pozycję w bilansie, w ramach salda indywidualnych rachunków powierniczych. Kwoty zgromadzone na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

#### **7.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów z chwilą usunięcia zobowiązania ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Grupa dokonuje podziału wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredytów oraz pożyczek na część długo i krótkoterminową. Jako krótkoterminowe wykazywane są te pożyczki oraz kredyty (lub ich części; wraz z naliczonymi a niezapłaconymi odsetkami od nich), których wymagalność przypada w okresie równym lub krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jako długoterminowe prezentowane są te pożyczki lub kredyty, których wymagalność przypada w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

## **7.19. Zobowiązania finansowe**

### **POCZĄTKOWE UJĘCIE I PÓŹNIEJSZA WYCENA**

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, w momencie początkowego ujęcia jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług lub jako instrumenty pochodne zakwalifikowane jako instrumenty zabezpieczające w efektywnym zabezpieczeniu, w zależności od przypadku.

Wszystkie zobowiązania finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej oraz w przypadku kredytów i pożyczek oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pomniejszone o możliwe do przypisania bezpośrednio koszty transakcji.

Wycena zobowiązań finansowych zależy od ich klasyfikacji, zgodnie z podziałem przedstawionym poniżej:

### **ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY**

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów odsprzedaży w niedalekiej przyszłości. Ta kategoria obejmuje także pochodne instrumenty finansowe zawarte przez Grupę, które nie są zaklasyfikowane jako instrumenty zabezpieczające zgodnie z definicją MSSF 9. Wyodrębnione instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że zostaną zakwalifikowane jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

Przychody lub koszty z tytułu zobowiązań przeznaczonych do obrotu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe, które zostaną w momencie pierwotnego ujęcia uznane jako zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są jako takie wyznaczone w dacie początkowej, wyłącznie pod warunkiem, że kryteria określone w MSSF 9 zostały spełnione. Grupa nie ujęła żadnego zobowiązania finansowego jako zobowiązania wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

### **ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU (KREDYTY I POŻYCZKI)**

Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej (EIR). Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie wyłączenia składnika zobowiązań, jak również w trakcie rozliczania zobowiązania metodą efektywnej stopy procentowej. Zamortyzowany koszt jest obliczany z uwzględnieniem wszelkich rabatów lub zysków z tytułu nabycia oraz opłat lub kosztów, które stanowią integralną część EIR. Amortyzację EIR ujmuje się jako koszty finansowe w rachunku zysków i strat.

### **WYŁĄCZENIE/USUNIĘCIE**

Zobowiązanie finansowe zostaje usunięte, gdy obowiązek istniejący w ramach danego zobowiązania został wypełniony, umorzony lub wygaś. W sytuacji, gdy istniejące zobowiązanie finansowe zostaje zastąpione innym zobowiązaniem, wobec tego samego kredytodawcy na znacząco innych warunkach lub warunki istniejącego zobowiązania zostały znacząco zmienione, wymiana taka lub zmiana jest traktowana jako wyłączenie pierwotnego zobowiązania oraz ujęcie nowego zobowiązania. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

## **7.20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

Kwoty te stanowią niezapłacone zobowiązania z tytułu towarów i usług dostarczonych Grupie przed końcem roku obrotowego. Kwoty są niezabezpieczone. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są prezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe, chyba że płatność nie jest wymagalna w ciągu 12 od zakończenia roku obrotowego. Zobowiązania handlowe i pozostałe są ujmowane w wysokości wymaganej zapłaty.

## **7.21. Rezerwy**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

## **7.22. Przychody**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej:

### **SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH**

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych ujmowane są zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, w wartości, która odzwierciedla oczekiwaną kwotę, do jakiej jednostka jest uprawniona w zamian za przekazanie towaru lub usługi (tj. aktywa) klientowi w momencie, gdy jednostka wypełni zobowiązanie do przekazania towaru lub świadczenia tej usługi (tj. przekazania aktywa) na rzecz klienta. Aktywo zostaje przekazane w momencie, gdy klient uzyska nad nim kontrolę. Przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na klienta ma miejsce w momencie podpisania przez klienta protokołu odbioru lokalu pod warunkiem, że cena za lokal została zapłacona oraz, że budowa nieruchomości została w zasadniczym stopniu ukończona.

Klienci dokonują płatności zgodnie z uprzednio ustalonym harmonogramem. Płatności te wykazywane są na dzień bilansowy jako zaliczki otrzymane od klientów (prezentowane w ramach rozliczeń międzyokresowych przychodów jako zobowiązania umowne) do momentu ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, kiedy nastąpi ujęcie sprzedaży lokalu mieszkalnego.

### **ODSETKI**

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

### **PRZYCHODY Z NAJMU**

Przychody z najmu z tytułu leasingu operacyjnego nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane metodą liniową przez okres wynikający z umowy leasingu.

## **7.23. Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług**

### **BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY**

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

**PODATEK ODROZCZONY**

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszelkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową; oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową; oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Odroczony podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym a nie w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odroczony podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach jest ujmowany w pozostałych całkowitych dochodach.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwości do wyegzekwowania tytułu prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

**PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)**

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

## 7.24. Zysk netto na akcję

Podstawowy zysk netto na akcję dla każdego okresu obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres sprawozdawczy przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

## 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych i powiązanych z tym działaniach wspierających. Działalność Grupy prowadzona jest jednak w różnych miastach Polski (Warszawa, Gdańsk, Wrocław oraz Poznań). Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i sprawozdawcze na podstawie lokalizacji geograficznych:

- segment warszawski (jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia),
- segment gdański,
- segment wrocławski,
- segment poznański

Spółka prowadzi swoją działalność w jednym segmencie operacyjnym (jest nim działalność holdingowa).

Grupa dokonuje oceny wyników poszczególnych segmentów na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku brutto ze sprzedaży uzyskanego przez poszczególne segmenty. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności różni się od MSSF w zakresie prezentacji działalności podejmowanej w ramach wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdawczość dotycząca segmentów w zakresie wszystkich wspólnych przedsięwzięć ujmowana jest metodą konsolidacji proporcjonalnej, podczas gdy zgodnie z MSSF, wspólne przedsięwzięcia należy ujmować stosując metodę praw własności.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem / (stratą) brutto ze sprzedaży wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

| Rok zakończony<br>31 grudnia 2021 roku                                  | Segmenty operacyjne                                                     |                                 |                                  |                                 | Działalność<br>ogółem | Uzgod-<br>nienie z<br>MSSF | Łącznie<br>MSSF  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
|                                                                         | Warszawa –<br>jednostki<br>zależne i<br>wspólne<br>przedsię-<br>wzięcia | Gdańsk–<br>jednostki<br>zależne | Wrocław–<br>jednostki<br>zależne | Poznań–<br>jednostki<br>zależne |                       |                            |                  |
| Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych                | 412 677                                                                 | 663 281                         | 214 415                          | 78                              | 1 290 451             | (251)                      | 1 290 200        |
| Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych                   | 27                                                                      | -                               | -                                | -                               | 27                    | -                          | 27               |
| Przychody z najmu                                                       | 2 960                                                                   | 4 220                           | -                                | 2 493                           | 9 673                 | -                          | 9 673            |
| <b>Przychody ze sprzedaży<br/>razem</b>                                 | <b>415 664</b>                                                          | <b>667 501</b>                  | <b>214 415</b>                   | <b>2 571</b>                    | <b>1 300 151</b>      | <b>(251)</b>               | <b>1 299 900</b> |
| <b>Zysk / (strata) brutto ze<br/>sprzedaży</b>                          | <b>117 953</b>                                                          | <b>190 196</b>                  | <b>59 933</b>                    | <b>2 260</b>                    | <b>370 342</b>        | <b>(220)</b>               | <b>370 122</b>   |
| Pozostałe przychody                                                     |                                                                         |                                 |                                  |                                 |                       |                            | 4 220            |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto |                                                                         |                                 |                                  |                                 |                       |                            | 204 985          |
| Koszty marketingu i sprzedaży                                           |                                                                         |                                 |                                  |                                 |                       |                            | (36 850)         |
| Koszty ogólnego zarządu                                                 |                                                                         |                                 |                                  |                                 |                       |                            | (48 814)         |
| Pozostałe koszty                                                        |                                                                         |                                 |                                  |                                 |                       |                            | (3 063)          |
| <b>Zysk operacyjny</b>                                                  |                                                                         |                                 |                                  |                                 |                       |                            | <b>490 600</b>   |



| Rok zakończony<br>31 grudnia 2020 roku                                  | Segmenty operacyjne                |                                               |                                 |                                  |                                  | Działalność<br>ogółem | Uzgod-<br>nienie z<br>MSSF | Łącznie<br>MSSF  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
|                                                                         | Warszawa –<br>jednostki<br>zależne | Warszawa –<br>wspólne<br>przedsię-<br>wzięcia | Gdańsk–<br>jednostki<br>zależne | Wrocław-<br>jednostki<br>zależne | Poznań -<br>jednostki<br>zależne |                       |                            |                  |
| Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów niepowiązanych                | 491 262                            | 33                                            | 582 301                         | 27 005                           | 100                              | 1 100 701             | (33)                       | 1 100 668        |
| Przychody ze sprzedaży na rzecz podmiotów powiązanych                   | 42                                 | -                                             | -                               | -                                | -                                | 42                    | -                          | 42               |
| Przychody z najmu                                                       | 2 362                              | -                                             | 2 191                           | -                                | 44                               | 4 597                 | -                          | 4 597            |
| <b>Przychody ze sprzedaży razem</b>                                     | <b>493 666</b>                     | <b>33</b>                                     | <b>584 492</b>                  | <b>27 005</b>                    | <b>144</b>                       | <b>1 105 340</b>      | <b>(33)</b>                | <b>1 105 307</b> |
| <b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>                              | <b>144 016</b>                     | <b>(126)</b>                                  | <b>151 279</b>                  | <b>9 700</b>                     | <b>8</b>                         | <b>304 877</b>        | <b>126</b>                 | <b>305 003</b>   |
| Pozostałe przychody                                                     |                                    |                                               |                                 |                                  |                                  |                       |                            | 1 783            |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, netto |                                    |                                               |                                 |                                  |                                  |                       |                            | 31 545           |
| Koszty marketingu i sprzedaży                                           |                                    |                                               |                                 |                                  |                                  |                       |                            | (26 436)         |
| Koszty ogólnego zarządu                                                 |                                    |                                               |                                 |                                  |                                  |                       |                            | (39 972)         |
| Pozostałe koszty                                                        |                                    |                                               |                                 |                                  |                                  |                       |                            | (2 736)          |
| <b>Zysk operacyjny</b>                                                  |                                    |                                               |                                 |                                  |                                  |                       |                            | <b>269 187</b>   |

## 9. PRZYCHODY I KOSZTY

### 9.1. Przychody ze sprzedaży

|                                                                                     | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych                           | 1 245 530                                 | 1 088 632                                 |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży do podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)    | 27                                        | 42                                        |
| Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości          | 9 673                                     | 4 597                                     |
| Przychody ze sprzedaży gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)                             | 25 152                                    | -                                         |
| Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (szczegóły w Notach 17.2 i 15) | 11 738                                    | -                                         |
| Pozostałe przychody od podmiotów niepowiązanych                                     | 7 780                                     | 12 036                                    |
| <b>Razem przychody ze sprzedaży</b>                                                 | <b>1 299 900</b>                          | <b>1 105 307</b>                          |

### 9.2. Koszt własny sprzedaży

|                                                                                              | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Koszt własny sprzedaży lokali                                                                | (898 324)                                 | (787 478)                                 |
| Koszt działalności w zakresie najmu nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych nieruchomości | (2 884)                                   | (1 750)                                   |
| Koszt własny sprzedanych gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)                                    | (19 495)                                  | -                                         |
| Pozostałe koszty                                                                             | (9 075)                                   | (11 076)                                  |
| <b>Razem koszt własny sprzedaży</b>                                                          | <b>(929 778)</b>                          | <b>(800 304)</b>                          |

### 9.3. Pozostałe przychody

|                                                                                               | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Rozwiązanie rezerw (szczegóły w Nocie 23)                                                     | 106                                       | 5                                         |
| Zwrot odsetek karnych                                                                         | -                                         | 12                                        |
| Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych                                                    | 2 677                                     | -                                         |
| Kary od klientów i podwykonawców                                                              | 594                                       | 1 024                                     |
| Odpis zobowiązań                                                                              | 146                                       | 314                                       |
| Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności,<br>po opodatkowaniu | 47                                        | 13                                        |
| Rozwiązanie odpisu na należności                                                              | 170                                       | -                                         |
| Nabycie kontroli we wspólnych przedsięwzięciach                                               | 109                                       | -                                         |
| Pozostałe                                                                                     | 371                                       | 415                                       |
| <b>Razem pozostałe przychody</b>                                                              | <b>4 220</b>                              | <b>1 783</b>                              |

### 9.4. Pozostałe koszty

|                                                                    | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Utworzone rezerwy (szczegóły w Nocie 23)                           | (766)                                     | (1 445)                                   |
| Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności | (909)                                     | (606)                                     |
| Darowizny                                                          | (205)                                     | (173)                                     |
| Koszty spraw sądowych                                              | (205)                                     | (75)                                      |
| Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych                       | (269)                                     | (70)                                      |
| Odszkodowania                                                      | (143)                                     | (45)                                      |
| Pozostałe                                                          | (566)                                     | (322)                                     |
| <b>Pozostałe koszty ogółem</b>                                     | <b>(3 063)</b>                            | <b>(2 736)</b>                            |

### 9.5. Przychody finansowe

|                                                                                                    | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek bankowych                                                               | 91                                        | 1 126                                     |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym<br>(szczegóły w Nocie 26)  | 62                                        | 1 315                                     |
| Efekt dyskonta                                                                                     | 443                                       | 778                                       |
| Zysk ze sprzedaży jednostek funduszy inwestycyjnych                                                | -                                         | 43                                        |
| Zysk z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)<br>(szczegóły w Nocie 28.1) | 12 715                                    | -                                         |
| Pozostałe przychody odsetkowe                                                                      | 2                                         | 148                                       |
| Pozostałe                                                                                          | 301                                       | 491                                       |
| <b>Przychody finansowe ogółem</b>                                                                  | <b>13 614</b>                             | <b>3 901</b>                              |

## 9.6. Koszty finansowe

|                                                                                                      | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Odsetki od kredytów bankowych                                                                        | (162)                                     | (918)                                     |
| Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych (szczegóły w Nocie 26)                                  | (24)                                      | (44)                                      |
| Odsetki od obligacji                                                                                 | (4 864)                                   | (3 382)                                   |
| Odsetki od pozostałych zobowiązań                                                                    | (18)                                      | (54)                                      |
| Koszty z tytułu różnic kursowych netto                                                               | (402)                                     | (376)                                     |
| Koszty finansowe z tytułu leasingu                                                                   | (680)                                     | (331)                                     |
| Prowizje bankowe                                                                                     | (2 803)                                   | (302)                                     |
| Strata z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych (netto)<br>(szczegóły w Nocie 28.1) | -                                         | (4 549)                                   |
| Opłaty związane z notowaniem obligacji Spółki na rynku publicznym                                    | (22)                                      | (27)                                      |
| Pozostałe                                                                                            | (304)                                     | (101)                                     |
| <b>Koszty finansowe ogółem</b>                                                                       | <b>(9 279)</b>                            | <b>(10 084)</b>                           |

## 9.7. Koszty według rodzajów

|                                                 | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Nabyte grunty                                   | (342 565)                                 | (173 989)                                 |
| Amortyzacja                                     | (5 991)                                   | (4 533)                                   |
| Zużycie materiałów i energii                    | (16 836)                                  | (12 006)                                  |
| Usługi obce                                     | (959 296)                                 | (856 582)                                 |
| Podatki i opłaty                                | (9 600)                                   | (7 335)                                   |
| Koszty świadczeń pracowniczych                  | (38 040)                                  | (30 895)                                  |
| Pozostałe koszty rodzajowe                      | (2 107)                                   | (2 043)                                   |
| <b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>    | <b>(1 374 435)</b>                        | <b>(1 087 383)</b>                        |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży       | (929 778)                                 | (800 304)                                 |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu | (36 850)                                  | (26 436)                                  |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu       | (48 814)                                  | (39 972)                                  |
| Zmiana stanu zapasów                            | (358 993)                                 | (220 671)                                 |

## 9.8. Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów

|                                                                                       | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:                                            |                                           |                                           |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych                                               | (5 172)                                   | (3 691)                                   |
| Amortyzacja wartości niematerialnych                                                  | (819)                                     | (842)                                     |
| <b>Amortyzacja ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów ogółem</b> | <b>(5 991)</b>                            | <b>(4 533)</b>                            |

## 9.9. Koszty świadczeń pracowniczych

|                                                      | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Wynagrodzenia                                        | (31 179)                                  | (25 267)                                  |
| Koszty ubezpieczeń społecznych                       | (5 645)                                   | (4 476)                                   |
| Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych             | (1 216)                                   | (1 152)                                   |
| <b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b> | <b>(38 040)</b>                           | <b>(30 895)</b>                           |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży            | (16 619)                                  | (14 164)                                  |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu      | (2 681)                                   | (2 116)                                   |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu            | (18 740)                                  | (14 615)                                  |

## 10. PODATEK DOCHODOWY

### 10.1. Obciążenia podatkowe

#### Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Bieżący podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy

**Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku wyników**

**Inne całkowite dochody**

Odroczony podatek dochodowy dotyczący straty/(zysku) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych

**Obciążenie podatkowe wykazane w innych całkowitych dochodach**

| Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                           |                                           |
| (34 640)                                  | (32 034)                                  |
| (63 236)                                  | (16 184)                                  |
| <b>(97 876)</b>                           | <b>(48 218)</b>                           |
| (5 861)                                   | 2 248                                     |
| <b>(5 861)</b>                            | <b>2 248</b>                              |

### 10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

**Zysk brutto**

Podatek według ustawowej stawki podatkowej wynoszącej 19% (2020: 19%)

Nieujęte straty podatkowe

Rozpoznanie / (spisanie) aktywów z tytułu podatku odroczonego

Pozostałe przychody / (koszty) niepodatkowe

Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 20% (2020: 18%)

**Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów**

| Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>494 935</b>                            | <b>263 004</b>                            |
| (94 038)                                  | (49 971)                                  |
| (112)                                     | (1 152)                                   |
| (3 894)                                   | 2 330                                     |
| 168                                       | 575                                       |
| (97 876)                                  | (48 218)                                  |
| <b>(97 876)</b>                           | <b>(48 218)</b>                           |

### 10.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

|                                                                                                                                          | Zapasy<br>i zaliczki<br>od klientów | Nieruchomości<br>inwestycyjne | Odsetki od<br>pożyczek i<br>kredytów | Rozliczenia<br>międzyokre-<br>sowe i<br>rezerwy | Straty<br>podatkowe | Znaki<br>towarowe | Pochodne<br>instrumenty<br>finansowe | Różnice<br>kursowe z<br>przeliczenia | Pozostałe      | Razem           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2019 roku</b>                                         | <b>(50 538)</b>                     | <b>(18 462)</b>               | <b>30 477</b>                        | <b>1 929</b>                                    | <b>38 564</b>       | <b>18 811</b>     | <b>2 053</b>                         | <b>431</b>                           | <b>6 589</b>   | <b>29 854</b>   |
| Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):                                                                                              |                                     |                               |                                      |                                                 |                     |                   |                                      |                                      |                |                 |
| - wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie                                                                                         | (12 039)                            | (5 994)                       | 239                                  | 2 860                                           | 943                 | (2 427)           | 861                                  | -                                    | (627)          | <b>(16 184)</b> |
| - ujęta/e w innych całkowitych dochodach                                                                                                 | -                                   | -                             | -                                    | -                                               | -                   | -                 | 2 248                                | -                                    | -              | <b>2 248</b>    |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów w jednostce zależnej, netto    | 2 933                               | -                             | -                                    | -                                               | -                   | -                 | -                                    | -                                    | -              | <b>2 933</b>    |
| Działalność zaniechana                                                                                                                   | -                                   | 10 777                        | -                                    | 106                                             | (1 531)             | -                 | -                                    | (431)                                | (7 408)        | <b>1 513</b>    |
| Transfery                                                                                                                                | (1 501)                             | 1 501                         | -                                    | -                                               | -                   | -                 | -                                    | -                                    | -              | -               |
| <b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2020 roku</b>                                         | <b>(61 145)</b>                     | <b>(12 178)</b>               | <b>30 716</b>                        | <b>4 895</b>                                    | <b>37 976</b>       | <b>16 384</b>     | <b>5 162</b>                         | <b>-</b>                             | <b>(1 446)</b> | <b>20 364</b>   |
| Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe):                                                                                              |                                     |                               |                                      |                                                 |                     |                   |                                      |                                      |                |                 |
| - wykazana/e w skonsolidowanym zysku lub stracie                                                                                         | (23 385)                            | (38 433)                      | (5 588)                              | 1 139                                           | (1 651)             | (2 427)           | (2 417)                              | -                                    | 9 526          | <b>(63 236)</b> |
| - ujęta/e w innych całkowitych dochodach                                                                                                 | -                                   | -                             | -                                    | -                                               | -                   | -                 | (5 861)                              | -                                    | -              | <b>(5 861)</b>  |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstałe w wyniku połączenia jednostek i nabycia udziałów w jednostkach zależnych, netto | (78)                                | -                             | 7                                    | 10                                              | 9                   | -                 | -                                    | -                                    | 3              | <b>(49)</b>     |
| Transfery                                                                                                                                | 197                                 | (197)                         | -                                    | -                                               | -                   | -                 | -                                    | -                                    | -              | -               |
| <b>Aktywa / (rezerwa) netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2021 roku</b>                                         | <b>(84 411)</b>                     | <b>(50 808)</b>               | <b>25 135</b>                        | <b>6 044</b>                                    | <b>36 334</b>       | <b>13 957</b>     | <b>(3 116)</b>                       | <b>-</b>                             | <b>8 083</b>   | <b>(48 782)</b> |

Podatek odroczony wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

|                                                    | 31 grudnia 2021<br>roku | 31 grudnia 2020<br>roku |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 91 413                  | 103 295                 |
| - Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (140 195)               | (82 931)                |
|                                                    | <b>(48 782)</b>         | <b>20 364</b>           |



## 11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w ciągu tego okresu.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego zysku na jedną akcję:

|                                                                                                                                   | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przyjęty do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję | 396 659                                   | 210 666                                   |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych przyjęta do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję                                     | 289 401 199                               | 289 401 199                               |
| <b>Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN na akcję)</b>                                                                            | <b>1,37</b>                               | <b>0,73</b>                               |

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku, nie było żadnych instrumentów rozładniających.

## 12. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

W dniu 29 czerwca 2021 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto wypracowanego przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku poprzez przeznaczenie całego zysku, tj. kwoty 154 161 tys. PLN na kapitał zapasowy.

Za 2021 rok Zarząd ROBYG S.A. zarekomendował wypłatę dywidendy z jednostkowego zysku netto Spółki w kwocie 322 605 tys. PLN oraz z zysków zatrzymanych w kwocie 227 395 tys. PLN, co daje łącznie dywidendę w kwocie 550 000 tys. PLN (1,90 PLN za akcję).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, Grupa nie deklarowała dywidendy oraz zaliczek na poczet dywidendy dla akcjonariuszy niekontrolujących. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, Grupa zadeklarowała dywidendę dla akcjonariuszy niekontrolujących w wysokości 11 279 tys. PLN oraz zadeklarowała zaliczki na poczet dywidendy w wysokości 637 tys. PLN.

### 13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

| <b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</b>                              | <b>Środki transportu</b> | <b>Prawo do użytkowania pojazdów (1)</b> | <b>Budynki i budowle</b> | <b>Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)</b> | <b>Maszyny, urządzenia i inne aktywa</b> | <b>Razem</b>  |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|
| Koszt na dzień 1 stycznia 2021 roku                                          | 627                      | 2 756                                    | 15 122                   | 14 387                                               | 6 396                                    | 39 288        |
| Nabycia                                                                      | -                        | 2 752                                    | 1 203                    | 3 087                                                | 735                                      | 7 777         |
| Zbycia i likwidacje                                                          | (111)                    | (731)                                    | (1 771)                  | (2 078)                                              | (693)                                    | (5 384)       |
| Przeniesienia z zapasów i nieruchomości inwestycyjnych                       | -                        | -                                        | 3 631                    | -                                                    | -                                        | 3 631         |
| Pozostałe                                                                    | 1 262                    | (1 262)                                  | -                        | -                                                    | -                                        | -             |
| Koszt na dzień 31 grudnia 2021 roku                                          | 1 778                    | 3 515                                    | 18 185                   | 15 396                                               | 6 438                                    | 45 312        |
| Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2021 roku                         | 377                      | 1 301                                    | 5 005                    | 757                                                  | 5 136                                    | 12 576        |
| Odpis amortyzacyjny za okres                                                 | 203                      | 731                                      | 1 761                    | 1 608                                                | 869                                      | 5 172         |
| Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych | (111)                    | (494)                                    | (304)                    | (274)                                                | (201)                                    | (1 384)       |
| Pozostałe                                                                    | 831                      | (831)                                    | -                        | -                                                    | -                                        | -             |
| Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2021 roku                         | 1 300                    | 707                                      | 6 462                    | 2 091                                                | 5 804                                    | 16 364        |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>                 | <b>250</b>               | <b>1 455</b>                             | <b>10 117</b>            | <b>13 630</b>                                        | <b>1 260</b>                             | <b>26 712</b> |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>                 | <b>478</b>               | <b>2 808</b>                             | <b>11 723</b>            | <b>13 305</b>                                        | <b>634</b>                               | <b>28 948</b> |

  

| <b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</b>                              | <b>Środki transportu</b> | <b>Prawo do użytkowania pojazdów (1)</b> | <b>Budynki i budowle</b> | <b>Prawo do użytkowania powierzchni biurowej (1)</b> | <b>Maszyny, urządzenia i inne aktywa</b> | <b>Razem</b>  |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|
| Koszt na dzień 1 stycznia 2020 roku                                          | 1 367                    | 2 700                                    | 11 198                   | -                                                    | 4 792                                    | 20 057        |
| Nabycia                                                                      | 257                      | 56                                       | 578                      | 14 387                                               | 1 124                                    | 16 402        |
| Połączenie jednostek gospodarczych (szczegóły w Nocie 17.3)                  | 2                        | -                                        | 3 416                    | -                                                    | 422                                      | 3 840         |
| Zbycia i likwidacje                                                          | (999)                    | -                                        | (70)                     | -                                                    | -                                        | (1 069)       |
| Pozostałe                                                                    | -                        | -                                        | -                        | -                                                    | 58                                       | 58            |
| Koszt na dzień 31 grudnia 2020 roku                                          | 627                      | 2 756                                    | 15 122                   | 14 387                                               | 6 396                                    | 39 288        |
| Łączna wartość umorzeń na dzień 1 stycznia 2020 roku                         | 1 309                    | 701                                      | 3 859                    | -                                                    | 3 987                                    | 9 856         |
| Odpis amortyzacyjny za okres                                                 | 66                       | 600                                      | 1 146                    | 757                                                  | 1 122                                    | 3 691         |
| Łączna wartość umorzeń dotyczących zbytych i zlikwidowanych środków trwałych | (998)                    | -                                        | -                        | -                                                    | -                                        | (998)         |
| Pozostałe                                                                    | -                        | -                                        | -                        | -                                                    | 27                                       | 27            |
| Łączna wartość umorzeń na dzień 31 grudnia 2020 roku                         | 377                      | 1 301                                    | 5 005                    | 757                                                  | 5 136                                    | 12 576        |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>                 | <b>58</b>                | <b>1 999</b>                             | <b>7 339</b>             | <b>-</b>                                             | <b>805</b>                               | <b>10 201</b> |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>                 | <b>250</b>               | <b>1 455</b>                             | <b>10 117</b>            | <b>13 630</b>                                        | <b>1 260</b>                             | <b>26 712</b> |

(1) Na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych będących w posiadaniu spółek Grupy na podstawie umów leasingu wynosiła 16 113 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 15 085 tys. PLN) i dotyczyła: powierzchni biurowych w kwocie 13 305 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 13 630 tys. PLN) oraz pojazdów w kwocie 2 808 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 1 455 tys. PLN). Szczegóły w Nocie 14.

## 14. LEASING

### 14.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego – Grupa jako leasingobiorca

- a. Grupa użytkuje grunty w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów, dla którego zgodnie z MSSF 16 rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia danego gruntu) w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej Grupy.
- b. Grupa jest stroną długoterminowych umów najmu powierzchni biurowych (biura administracji i biura sprzedaży), które zostały zaklasyfikowane jako leasing, w wyniku zastosowania wymogów MSSF 16 (szczegóły w Nocie 13).
- c. Grupa użytkuje samochody na podstawie umów, które zostały zaklasyfikowane jako leasing (szczegóły w Nocie 13). Podstawowe informacje dotyczące tych umów leasingowych są następujące:
  - łączna początkowa wartość aktywów będących przedmiotem leasingu zgodnie z umowami leasingu wynosi 3 515 tys. PLN,
  - wszystkie umowy leasingu zostały zawarte na okres 3 lat,
  - wszystkie umowy leasingu na koniec okresu ich trwania zawierają opcję wykupu przedmiotu leasingu.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Grupy z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2020 roku:

|                                                         | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu, w tym:  |                                           |                                           |
| Prawo użytkowania wieczystego gruntu                    | 38 430                                    | 26 152                                    |
| Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych     | 1 624                                     | 1 279                                     |
| Leasing pojazdów                                        | 452                                       | 582                                       |
| Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowego, w tym: |                                           |                                           |
| Prawo użytkowania wieczystego gruntu (1)                | 30 926                                    | 14 888                                    |
| Zobowiązania z tytułu wynajmu powierzchni biurowych     | 12 014                                    | 12 488                                    |
| Leasing pojazdów                                        | 1 839                                     | 190                                       |
| <b>Razem zobowiązania z tytułu leasingu</b>             | <b>85 285</b>                             | <b>55 579</b>                             |

(1) zawiera 12 382 tys. PLN zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (szczegóły w Nocie 32)

### 14.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Grupa jako leasingodawca

Grupa, jako leasingodawca, zawarła umowy leasingu dotyczące jej portfela nieruchomości inwestycyjnych oraz pozostałych nieruchomości. Umowy te zostały zawarte na okresy wynoszące od 1 do 15 lat.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku jak i na dzień 31 grudnia 2020 roku, przyszłe należne minimalne opłaty leasingowe wynikające z nieodwołalnych umów leasingu przedstawiały się następująco:

|                         | 31 grudnia 2021 roku | 31 grudnia 2020 roku |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| W okresie 1 roku        | 8 420                | 5 142                |
| W okresie od 1 do 5 lat | 21 020               | 10 330               |
| Powyżej 5 lat           | 16 341               | 10 949               |
| <b>Razem</b>            | <b>45 781</b>        | <b>26 421</b>        |

## 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

|                                                                                      | 31 grudnia 2021<br>roku | 31 grudnia 2020<br>roku |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>                                           | <b>339 431</b>          | <b>205 923</b>          |
| Zysk z przeszacowania (1)                                                            | 204 985                 | 31 545                  |
| Nabycia (2) (szczegóły w Nocie 17.1)                                                 | 192 111                 | 105 911                 |
| Połączenie spółek (2) (szczegóły w Nocie 17.3)                                       | -                       | 5 000                   |
| Przeniesienie z zapasów (3)                                                          | 4 845                   | 15 586                  |
| Przeniesienie do zapasów (4)                                                         | (8 007)                 | (34 503)                |
| Przeniesienia do rzeczowych aktywów trwałych                                         | (217)                   | -                       |
| Zbycie gruntów (szczegóły w Nocie 17.2)                                              | (25 062)                | (1 000)                 |
| Zbycie lokali użytkowych (5)                                                         | (9 800)                 | (1 737)                 |
| Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (szczegóły w Nocie 32) | (195 582)               | -                       |
| Dodatkowe koszty poniesione w okresie                                                | 3 900                   | 5 692                   |
| Zastosowanie MSSF 16 (Prawo wieczystego użytkowania gruntów) (szczegóły w Nocie 14)  | 16 037                  | 7 014                   |
| <b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia:</b>                                        | <b>522 641</b>          | <b>339 431</b>          |

(1) Całkowitą wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zarówno w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku (jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku) nie było transferów między poziomami hierarchii wartości godziwej poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, spółki należące do Grupy zawarły umowy nabycia gruntów zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne o wartości 192 111 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku: 105 911 tys. PLN) (szczegóły w Nocie 17.1).

(3) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, jedna ze spółek Grupy (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku kilka spółek Grupy), zawarła umowę najmu lokalu komercyjnego zaklasyfikowanego wcześniej jako zapasy.

(4) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa rozpoczęła realizację projektów deweloperskich na gruntach wcześniej sklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne. Ponadto, w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, jedna ze spółek Grupy wypowiedziała umowę najmu kilku lokali użytkowych, co spowodowało przeniesienie tych lokali do zapasów.

(5) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku Grupa zawarła ostateczne umowy zbycia lokali komercyjnych zlokalizowanych w Warszawie na łączną kwotę 12 976 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku na kwotę 1 606 tys. PLN). Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia wyżej wymienionych nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 9 800 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (1 737 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku) (szczegóły w Nocie 9.1).

Opis metod wyceny oraz kluczowe dane wejściowe użyte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej zostały przedstawione poniżej (nie uwzględniono wpływu korekty wynikającej z zastosowania MSSF 16 dla prawa wieczystego użytkowania gruntów):

| Nieruchomość inwestycyjna                                   | Metoda wyceny na dzień 31 grudnia 2021 roku | Wartość godziwa na:  |                      | Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony: |                      |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                             |                                             | 31 grudnia 2021 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2021 roku                                                           | 31 grudnia 2020 roku |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz) (3)    | n/d                                         | -                    | 19 132               | -                                                                              | -                    |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Śródmieście) (1) | Metoda pozostałościowa                      | 104 901              | 48 461               | 56 440                                                                         | 2 347                |
| Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Bemowo) (2)    | Metoda pozostałościowa                      | 53 758               | 49 285               | 8 444                                                                          | 16 204               |
| Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Ostrów Tumski)  | Wycena wewnętrzna                           | 62 570               | 60 250               | -                                                                              | 12 994               |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Nowy Port)       | Metoda pozostałościowa                      | 61 801               | 44 293               | 17 508                                                                         | -                    |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa)           | Metoda transakcji porównywalnych            | 13 800               | 9 365                | 4 310                                                                          | -                    |
| Nieruchomość gruntowa w Gdańsku (dzielnica Zaspa)           | Metoda transakcji porównywalnych            | 18 500               | 16 400               | 1 796                                                                          | -                    |
| Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Piątkowo)       | Podejście mieszane, metoda pozostałościowa  | 47 750               | 35 853               | 11 897                                                                         | -                    |
| Nieruchomość gruntowa w Darłowie (dzielnica Darłówek) (3)   | n/d                                         | -                    | 5 000                | -                                                                              | -                    |
| Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Wilanów) (4)   | Podejście mieszane, metoda pozostałościowa  | 49 972               | -                    | 104 590                                                                        | -                    |
| Nieruchomość gruntowa w Warszawie (dzielnica Włochy)        | Cena nabycia                                | 45 904               | -                    | -                                                                              | -                    |
| Nieruchomość gruntowa w Poznaniu (dzielnica Nowe Miasto)    | Cena nabycia                                | 17 625               | -                    | -                                                                              | -                    |
| Lokale komercyjne                                           | Metoda transakcji porównywalnych            | 27 517               | 36 504               | -                                                                              | -                    |
|                                                             |                                             | <b>504 098</b>       | <b>324 543</b>       | <b>204 985</b>                                                                 | <b>31 545</b>        |

- (1) W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa rozpoczęła częściową realizację projektu deweloperskiego na gruntach uprzednio stanowiących nieruchomość inwestycyjną (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 6 373 tys. PLN).
- (2) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa rozpoczęła częściową realizację projektu deweloperskiego na gruntach uprzednio stanowiących nieruchomość inwestycyjną (wartość gruntów przeniesionych do zapasów wyniosła 3 972 tys. PLN).
- (3) Szczegóły w notce 17.2.
- (4) Część nieruchomości gruntowej w Warszawie została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 183 200 tys. zł, bez uwzględnienia wpływu MSSF 16 (patrz Nota 32).

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku wyniosły 9 673 tys. PLN (4 597 tys. PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku).

## 16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 16.1. Wartość firmy

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 21 488 tys. PLN (21 488 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2020 roku).

Test na utratę wartości firmy przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2021 roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku nie odnotowano utraty wartości firmy.

Wartość firmy jest alokowana do poszczególnych segmentów operacyjnych, dla których nabyty podmiot świadczy usługi wspierające proces deweloperski (tj. usługi w zakresie organizacji procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółki Grupy; zarządzania projektami deweloperskimi i obsługi klienta oraz obsługi księgowo-administracyjnej).



Wartości odzyskiwalne na dzień 31 grudnia 2021 roku ustalono wyliczając wartości użytkowe na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych w okresie 5-letnim. Stopa dyskonta (przed opodatkowaniem) zastosowana do przepływów pieniężnych wynosi 8,0% (2020: 8,0%) a przepływy pieniężne po upływie okresu 5 lat są ekstrapolowane z zastosowaniem stopy wzrostu wynoszącej 2,0% (2020: 2,0%), co jest szacowaną długoterminową stopą wzrostu dla sektora budownictwa mieszkaniowego.

#### **NAJWAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY WYLICZANIU WARTOŚCI UŻYTKOWEJ:**

Wyliczenie wartości użytkowej jest najbardziej podatne na założenia dotyczące:

- marży brutto jako szacowanej wartości przychodów ze świadczenia usług opisanych powyżej pomniejszonych o związane z nimi szacowane koszty;
- stopy dyskonta oraz stopy wolnej od ryzyka (stopy zwrotu z pięcioletnich obligacji rządowych), lecz uwzględnia również szacunki Zarządu dotyczące ryzyka specyficznego dla powyższych usług,
- stopy wzrostu przyjętej przy ekstrapolacji przepływów pieniężnych poza okres prognozy opartej na publikowanych analizach sektorowych oraz szacunkach Zarządu.

### **16.2. Inne wartości niematerialne**

| <b>Rok zakończony 31 grudnia</b>                    | <b>31 grudnia 2021 roku</b> | <b>31 grudnia 2020 roku</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia                  | 4 934                       | 4 826                       |
| Zwiększenia                                         | 4                           | 151                         |
| Zmniejszenia i likwidacje                           | (11)                        | (43)                        |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31 grudnia</b> | <b>4 927</b>                | <b>4 934</b>                |
| Umorzenie na dzień 1 stycznia                       | 2 827                       | 1 985                       |
| Odpis amortyzacyjny za okres                        | 819                         | 842                         |
| <b>Umorzenie na dzień 31 grudnia</b>                | <b>3 646</b>                | <b>2 827</b>                |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia</b>  | <b>2 107</b>                | <b>2 841</b>                |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia</b>  | <b>1 281</b>                | <b>2 107</b>                |

## **17. NABYCIE I ZBYCIE GRUNTU I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH**

### **17.1. Nabycia gruntów**

#### **A. NABYCIA GRUNTU (BEZPOŚREDNIO)**

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Warszawie, Gdańsku, Gdyni i Poznaniu w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 545 589 tys. PLN, z czego kwota 353 478 tys. PLN została ujęta jako Zapasy, zaś kwota 192 111 tys. PLN jako Nieruchomości Inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa dokonała transakcji nabycia gruntów zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu i Gdańsku w łącznej kwocie nabycia wynoszącej 214 308 tys. PLN, z czego kwota 144 250 tys. PLN została ujęta jako Zapasy, zaś kwota 70 058 tys. PLN jako Nieruchomości Inwestycyjne (ze względu na brak sprecyzowanych planów inwestycyjnych) w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku.

#### **B. NABYCIA GRUNTÓW (POŚREDNIO)**

##### **TRANSAKCJE W 2021 ROKU:**

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Grupa nie zawarła żadnej transakcji pośredniego nabycia gruntu.

##### **TRANSAKCJE W 2020 ROKU:**

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa zawarła pośrednią transakcję nabycia gruntów poprzez zakup udziałów w spółce będącej właścicielem działki położonej w Poznaniu. Ze względu na charakter zawartej transakcji, opisane poniżej nabycie jest traktowane jako nabycie aktywów, a nie nabycie przedsiębiorstwa.

Po nabyciu jednostki, Grupa podjęła kroki w celu zaprzestania podstawowej działalności związanej głównie ze sprzedażą pojazdów samochodowych. W konsekwencji, wyniki finansowe jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostały zaklasyfikowane jako działalność zaniechana w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Strata netto za okres z działalności zaniechanej wyniosła 1 736 tys. PLN.

Alokacja ceny nabycia zapłaconej przez Grupę w związku z transakcją na dzień nabycia przedstawia się następująco:

|                                                                                    | <b>Razem</b>                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nazwa spółki, w której zostały nabyte udziały</b>                               | <b>"Auto-Centrum"<br/>Przedsiębiorstwo<br/>Motoryzacyjne Sp. z o.o.<br/>(poprzednio: Auto Centrum<br/>Przedsiębiorstwo<br/>Motoryzacyjne S.A.)</b> |
| <b>Posiadana nieruchomość</b>                                                      | <b>Nieruchomość położona<br/>w Poznaniu w dzielnicy<br/>Piątkowo</b>                                                                               |
| <b>Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki przed nabyciem</b>            | <b>0%</b>                                                                                                                                          |
| <b>Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki po nabyciu</b>                | <b>100% (1)</b>                                                                                                                                    |
| <b>Wartość możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia</b> |                                                                                                                                                    |
| <b>Aktywa:</b>                                                                     |                                                                                                                                                    |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                 | 1 430                                                                                                                                              |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                       | 2 637                                                                                                                                              |
| Zapasy                                                                             | 46 333                                                                                                                                             |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                         | 35 853                                                                                                                                             |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                    | 992                                                                                                                                                |
|                                                                                    | <b>87 245</b>                                                                                                                                      |
| <b>Zobowiązania:</b>                                                               |                                                                                                                                                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                               | 13 111                                                                                                                                             |
| Pozostałe zobowiązania                                                             | 5 214                                                                                                                                              |
|                                                                                    | <b>18 325</b>                                                                                                                                      |
| <b>Aktywa netto</b>                                                                | <b>68 920</b>                                                                                                                                      |
| <b>Łączna cena nabycia</b>                                                         | <b>68 920</b>                                                                                                                                      |
| <b>Wpływ środków pieniężnych z tytułu nabycia:</b>                                 |                                                                                                                                                    |
| Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką                                   | 1 430                                                                                                                                              |
| Środki pieniężne zapłacone                                                         | (68 920)                                                                                                                                           |
| <b>Wpływ środków pieniężnych netto</b>                                             | <b>(67 490)</b>                                                                                                                                    |

## 17.2. Zbycia gruntów

### A. ZBYCIE GRUNTÓW ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO ZAPASY

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży gruntu położonego w Warszawie. Przychody ze sprzedaży dotyczące tego zbycia w łącznej kwocie 25 152 tys. PLN zostały zaprezentowane w pozycji Przychody ze sprzedaży, natomiast koszt własny sprzedanych gruntów w łącznej kwocie 19 495 tys. PLN został zaprezentowany w pozycji Koszt własny sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. (szczegóły w Notach 9.1 i 9.2)

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku nie wystąpiły zbycia gruntów zaklasyfikowanych jako zapasy.

### B. ZBYCIE GRUNTÓW ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych położonych w Darłowie (dzielnica Darłówko) i Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz) za łączną kwotę 33 624 tys. PLN. Przychody ze sprzedaży dotyczące zbycia ww. nieruchomości inwestycyjnych zostały pomniejszone o koszt własny sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 25 062 tys. PLN w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (szczegóły w Nocie 9.1). Na dzień 31 grudnia 2021 roku część wynagrodzenia dotyczącego zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku (dzielnica Wrzeszcz) w kwocie 20 243 tys. PLN

została zaprezentowana w pozycji Inne długoterminowe należności w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

### 17.3. Nabycie udziałów/akcji w jednostkach zależnych (połączenia jednostek gospodarczych)

#### TRANSAKCJE W 2021 ROKU:

(1) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa nabyła od NCRE II Investments Limited pozostałe 49% kapitału zakładowego w następujących jednostkach: ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o., ROBYG Young City 2 Sp. z o.o., ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o., ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o., ROBYG Green Mokotów Sp. z o.o., Barium 1 Sp. z o.o. oraz Barium Sp. z o.o. Przed nabyciem dodatkowych udziałów, ww. jednostki były wykazywane jako jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy. Wyływ środków pieniężnych netto związany z tą transakcją wyniósł 12 590 tys. PLN.

(2) W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Grupa nabyła od NCRE Investments Limited pozostałe 49% kapitału zakładowego w następujących jednostkach: ROBYG Young City 1 Sp. z o.o., ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o. oraz Królewski Park Sp. z o.o. Przed nabyciem dodatkowych udziałów, ww. jednostki były ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jako wspólne przedsięwzięcia. Wyływ środków pieniężnych netto związany z tą transakcją wyniósł 1 658 tys. PLN.

#### TRANSAKCJE W 2020 ROKU:

W roku zakończonym 31 grudnia 2020, Grupa nabyła w kilku następujących po sobie transakcjach 99,65% kapitału zakładowego ROBYG WPB Sp. z o. o. (dawniej: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) z siedzibą we Wrocławiu celem rozwinięcia swojej działalności na wrocławskim rynku deweloperskim. Nabycie to zostało rozliczone przez Grupę metodą nabycia.

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań ROBYG WPB Sp. z o.o. (poprzednio: Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego Sp. z o. o. na dzień przejęcia przedstawiała się następująco

|                                                                                                                          | Wartość godziwa na dzień przejęcia |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Aktywa</b>                                                                                                            |                                    |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                                       | 8 826                              |
| Indywidualne rachunki powiernicze                                                                                        | 7 879                              |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                                             | 3 827                              |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                               | 5 000                              |
| Zapasy                                                                                                                   | 38 792                             |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                                   | 3 840                              |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                          | 1 941                              |
|                                                                                                                          | <b>70 105</b>                      |
| <b>Zobowiązania</b>                                                                                                      |                                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                                                         | 5 216                              |
| Oprocentowane pożyczki i kredyty                                                                                         | 8 795                              |
| Rezerwy                                                                                                                  | 346                                |
| Zaliczki otrzymane od klientów                                                                                           | 17 005                             |
|                                                                                                                          | <b>31 362</b>                      |
| <b>Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto według wartości godziwej (jako różnica między aktywami i zobowiązaniami)</b> | <b>38 743</b>                      |
| Wartość firmy na dzień przejęcia                                                                                         | -                                  |
| <b>Wartość godziwa przekazanej zapłaty z tytułu przejęcia:</b>                                                           |                                    |
| Środki pieniężne zapłacone                                                                                               | 38 743                             |
| <b>Zapłata ogółem</b>                                                                                                    | <b>38 743</b>                      |
| <b>Wyływ środków pieniężnych z tytułu przejęcia:</b>                                                                     |                                    |
| Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką                                                                         | 8 826                              |
| Środki pieniężne zapłacone                                                                                               | (38 743)                           |
| <b>Wyływ środków pieniężnych netto</b>                                                                                   | <b>(29 917)</b>                    |

Zysk netto ROBYG WPB Sp. z o. o. (dawniej: Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.) za okres od dnia nabycia do dnia 31 grudnia 2020 roku wyniósł 4 326 tys. PLN.

## 18. ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

### Aktywa trwałe

Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których nie planuje się rozpoczęcia budowy w ciągu najbliższych dwóch lat

| 31 grudnia 2021<br>roku | 31 grudnia 2020<br>roku |
|-------------------------|-------------------------|
| 3 178                   | 3 178                   |
| <b>3 178</b>            | <b>3 178</b>            |

### Aktywa obrotowe

Grunty przeznaczone pod zabudowę, na których planuje się rozpoczęcie budowy w ciągu najbliższych dwóch lat

Produkcja w toku

Wyroby gotowe

Zaliczki na poczet usług budowlanych

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 802 536          | 754 554          |
| 963 489          | 497 711          |
| 148 817          | 303 219          |
| 10 415           | 4 041            |
| <b>1 925 257</b> | <b>1 559 525</b> |

**Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania**

### Razem

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 928 435</b> | <b>1 562 703</b> |
|------------------|------------------|

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Grupa nie dokonała i nie odwróciła jakiegokolwiek odpisu dotyczącego utraty wartości lub odpisu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto w odniesieniu do wartości zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2021 kwota 38 430 tys. PLN (31 grudnia 2020: 26 152 tys. PLN) ujęta w ramach pozycji Gruntów przeznaczonych pod zabudowę dotyczyła prawa wieczystego użytkowania gruntów wynikającego z zastosowania MSSF 16, szczegóły w Nocie 14.1.

## 19. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych

Zaliczki na poczet nabycia gruntów

Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych

Należności budżetowe

Kaucje gwarancyjne zatrzymane przez podmioty niepowiązane (część krótkoterminowa)

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym

Pozostałe należności

| 31 grudnia 2021<br>roku | 31 grudnia 2020<br>roku |
|-------------------------|-------------------------|
| 9 674                   | 18 571                  |
| 83 235                  | 72 490                  |
| -                       | 132                     |
| 70 112                  | 38 842                  |
| 393                     | 218                     |
| -                       | 5 325                   |
| 2 729                   | 2 729                   |
| <b>166 143</b>          | <b>138 307</b>          |
| 4 912                   | 5 406                   |
| <b>171 055</b>          | <b>143 713</b>          |

**Należności ogółem, netto**

Odpis na przewidywane straty kredytowe w odniesieniu do należności

**Należności ogółem, brutto**

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zazwyczaj otrzymywane w terminie 30 dni.

Zarówno na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku, saldo należności budżetowych stanowiły głównie należności z tytułu VAT związane z transakcjami nabycia gruntów przeprowadzonymi przez Grupę.

Zmiany w stanie odpisu z tytułu przewidywanych strat kredytowych w odniesieniu do należności handlowych i pozostałych należności przedstawiają się następująco:

### Na dzień 1 stycznia

Obciążenia za okres

Nabycia spółek zależnych

Wykorzystanie

Odwrócenie

**Na dzień 31 grudnia**

| 2021         | 2020         |
|--------------|--------------|
| <b>5 406</b> | <b>4 530</b> |
| 925          | 544          |
| -            | 332          |
| (1 253)      | -            |
| (166)        | -            |
| <b>4 912</b> | <b>5 406</b> |

Tabela poniżej przedstawia strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych, które według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku były przeterminowane:

|                      | Razem  | Nieprzeterminowane | Przeterminowane |             |             |              |          |
|----------------------|--------|--------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|----------|
|                      |        |                    | < 30 dni        | 31 – 60 dni | 61 – 90 dni | 91 – 180 dni | >180 dni |
| 31 grudnia 2021 roku | 96 031 | 91 810             | 1 245           | 395         | 155         | 352          | 2 074    |
| 31 grudnia 2020 roku | 99 465 | 93 446             | 503             | 304         | 226         | 170          | 4 816    |

## 20. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

|                                                                                                                                                           | 31 grudnia 2021 roku | 31 grudnia 2020 roku |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie                                                                                                                        | 296 859              | 176 693              |
| Lokaty krótkoterminowe                                                                                                                                    | -                    | 1 449                |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                                                   | 1 927                | 21 356               |
| <b>Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b> | <b>298 786</b>       | <b>199 498</b>       |

## 21. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I KAPITAŁY REZERWOWE

### 21.1. Kapitał zakładowy

#### WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 28 940 119,90 PLN i dzielił się na 289 401 199 akcji.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku, wszystkie akcje wyemitowane przez ROBYG S.A. posiadały wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

#### PRAWA AKCJONARIUSZY

Nie istnieją akcje uprzywilejowane w zakresie praw głosu, podziału dywidendy oraz wypłaty kapitału.

#### AKCJONARIAT

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Bricks Acquisitions Limited ("Bricks") posiada 100% akcji Spółki.

W dniu 23 grudnia 2021 roku, Bricks zawarł warunkową umowę sprzedaży 100% akcji Spółki ("Umowa"). Umowa została zawarta z TAG Immobilien AG, spółką prawa niemieckiego z siedzibą w Hamburgu oraz jej spółką zależną („Kupujący”). Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Kupującego wymaganej zgody na dokonanie koncentracji.

### 21.2. Zyski zatrzymane, kapitał rezerwowy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki ROBYG S.A. sporządzone zgodnie z MSSF.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, ROBYG S.A. ma obowiązek tworzenia kapitału rezerwowego na prawdopodobne straty. W związku z powyższym, do tej kategorii kapitałów odpisywana jest kwota 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 kapitału zakładowego jednostki dominującej.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.



### 21.3. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

#### Na dzień 1 stycznia

Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane akcjonariuszom niekontrolującym

Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych

Nabycie udziałów akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w Nocie 17.3)

#### Na dzień 31 grudnia

|                                                                                 | 2021    | 2020     |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
|                                                                                 | 6 127   | 15 219   |
| Dywidendy i zaliczki na dywidendę zadeklarowane akcjonariuszom niekontrolującym | -       | (11 916) |
| Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych                                  | 400     | 2 824    |
| Nabycie udziałów akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w Nocie 17.3)       | (6 527) | -        |
|                                                                                 | -       | 6 127    |

Szczegóły dotyczące spółek zależnych posiadających udziały akcjonariuszy niekontrolujących:

| Spółka                                    | % posiadany przez akcjonariuszy niekontrolujących w kapitale zakładowym jednostki |                      | Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących |                                     | Skumulowana wartość niekontrolujących udziałów |                      |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
|                                           | 31 grudnia 2021 roku                                                              | 31 grudnia 2020 roku | rok zakończony 31 grudnia 2021 roku                                   | rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2021 roku (1)                       | 31 grudnia 2020 roku |
| Grupa ROBYG Mokotów Investment            | 100%                                                                              | 49%                  | 174                                                                   | 2 560                               | -                                              | 8 632                |
| ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. | 100%                                                                              | 49%                  | 334                                                                   | 136                                 | -                                              | 416                  |
| ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.        | 100%                                                                              | 49%                  | (7)                                                                   | 1 289                               | -                                              | 750                  |
| ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.             | 100%                                                                              | 49%                  | (101)                                                                 | (1 161)                             | -                                              | (3 671)              |
| <b>Razem</b>                              | -                                                                                 | -                    | <b>400</b>                                                            | <b>2 824</b>                        | -                                              | <b>6 127</b>         |

(1) Szczegóły w Nocie 17.3

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek zależnych posiadających znaczące udziały akcjonariuszy niekontrolujących w Grupie na dzień 31 grudnia 2021 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

|                                                                                                                 | Grupa ROBYG Mokotów Investment      |                                     | ROBYG Apartamenty Villa Nobile Sp. z o.o. |                                     | ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.       |                                     | ROBYG Stacja Nowy Ursus Sp. z o.o.  |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej                                   | 31 grudnia 2021 roku                | 31 grudnia 2020 roku                | 31 grudnia 2021 roku                      | 31 grudnia 2020 roku                | 31 grudnia 2021 roku                | 31 grudnia 2020 roku                | 31 grudnia 2021 roku                | 31 grudnia 2020 roku                |
| Aktywa obrotowe razem                                                                                           | -                                   | 13 252                              | -                                         | 14 144                              | -                                   | 57 407                              | -                                   | 7 155                               |
| Aktywa trwałe razem                                                                                             | -                                   | 22 444                              | -                                         | 286                                 | -                                   | 2 665                               | -                                   | 628                                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem                                                                              | -                                   | 8 851                               | -                                         | 12 472                              | -                                   | 11 895                              | -                                   | 3 338                               |
| Zobowiązania długoterminowe razem                                                                               | -                                   | 9 738                               | -                                         | 1 071                               | -                                   | 55 417                              | -                                   | 3 110                               |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej                                              | -                                   | 8 475                               | -                                         | 471                                 | -                                   | (3 569)                             | -                                   | 585                                 |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących                                                  | -                                   | 8 632                               | -                                         | 416                                 | -                                   | (3 671)                             | -                                   | 750                                 |
| Wybrane informacje finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów                                  | Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku       | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku | Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku |
| Przychody ze sprzedaży                                                                                          | 4 158                               | 46 951                              | 1 034                                     | 197                                 | -                                   | 57                                  | 1 382                               | 14 895                              |
| Pozostałe przychody                                                                                             | 1 802                               | 786                                 | -                                         | 245                                 | 4                                   | 12                                  | 9                                   | 1 284                               |
| Koszt własny sprzedaży                                                                                          | (3 509)                             | 40 920                              | -                                         | -                                   | (2)                                 | 50                                  | (1 139)                             | 12 376                              |
| Pozostałe koszty                                                                                                | (2 229)                             | 1 069                               | (188)                                     | 92                                  | (454)                               | 2 911                               | (270)                               | 548                                 |
| <b>Zysk / (Strata) netto / Łączne całkowite dochody</b>                                                         | <b>353</b>                          | <b>5 223</b>                        | <b>682</b>                                | <b>278</b>                          | <b>(204)</b>                        | <b>(2 368)</b>                      | <b>(14)</b>                         | <b>2 630</b>                        |
| Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej                                       | 179                                 | 2 663                               | 348                                       | 142                                 | (103)                               | (1 207)                             | (7)                                 | 1 341                               |
| Zysk / (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących                                           | 174                                 | 2 560                               | 334                                       | 136                                 | (101)                               | (1 161)                             | (7)                                 | 1 289                               |
| Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, zadeklarowane w okresie | -                                   | 5 020                               | -                                         | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 7 383                               |
| Dywidendy oraz zaliczki na dywidendy przypadające akcjonariuszom niekontrolującym, zadeklarowane w okresie      | -                                   | 4 823                               | -                                         | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 7 093                               |

## 22. OPROCENTOWANE KREDYTY, POŻYCZKI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

| 31 grudnia 2021 roku                                                                                                |     | Średnia<br>ważona<br>efektywna<br>stopa<br>procentow<br>a | Bieżąca część<br>oprocentowanych<br>pożyczek, kredytów,<br>obligacji oraz<br>pozostałych<br>zobowiązań | Długoterminowe<br>oprocentowane<br>pożyczki,<br>kredyty,<br>obligacje oraz<br>pozostałe<br>zobowiązania | Razem          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Kredyty (Odnawialne linie kredytowe)                                                                                | (1) | 2,32%                                                     | 14 033                                                                                                 | 53                                                                                                      | <b>14 086</b>  |
| Obligacje                                                                                                           | (2) | 3,80%                                                     | 4 965                                                                                                  | 607 681                                                                                                 | <b>612 646</b> |
| Zobowiązania z tytułu leasingu związane z wynajmem powierzchni biurowych (rozpoznane w wyniku zastosowania MSSF 16) | (3) | 4,27%                                                     | 1 624                                                                                                  | 12 014                                                                                                  | <b>13 638</b>  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)                                                                            | (3) | 4,39%                                                     | 452                                                                                                    | 1 839                                                                                                   | <b>2 291</b>   |
|                                                                                                                     |     |                                                           | <b>21 074</b>                                                                                          | <b>621 587</b>                                                                                          | <b>642 661</b> |

- (1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe odzwierciedlają także raty kredytów długoterminowych, których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2022 roku.  
(2) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,4% do 2,95%.  
(3) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

| 31 grudnia 2020 roku                                                                                                                               |     | Średnia<br>ważona<br>efektywna<br>stopa<br>procentow<br>a | Bieżąca część<br>oprocentowanych<br>pożyczek, kredytów,<br>obligacji oraz<br>pozostałych<br>zobowiązań | Długoterminowe<br>oprocentowane<br>pożyczki,<br>kredyty,<br>obligacje oraz<br>pozostałe<br>zobowiązania | Razem          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Kredyty (Odnawialne linie kredytowe)                                                                                                               | (1) | 2,30%                                                     | 49 411                                                                                                 | 100                                                                                                     | <b>49 511</b>  |
| Pożyczki i weksle od wspólnych przedsiębiorstw, partnerów we wspólnych przedsiębiorstwach i akcjonariuszy niekontrolujących (szczegóły w Nocie 26) | (2) | 3,71%                                                     | 1 361                                                                                                  | -                                                                                                       | <b>1 361</b>   |
| Obligacje                                                                                                                                          | (3) | 3,40%                                                     | 46 870                                                                                                 | 458 179                                                                                                 | <b>505 049</b> |
| Zobowiązania z tytułu leasingu związane z wynajmem powierzchni biurowych (rozpoznane w wyniku zastosowania MSSF 16)                                | (4) | 3,41%                                                     | 1 279                                                                                                  | 12 488                                                                                                  | <b>13 767</b>  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu (pojazdy)                                                                                                           | (4) | 4,43%                                                     | 582                                                                                                    | 190                                                                                                     | <b>772</b>     |
|                                                                                                                                                    |     |                                                           | <b>99 503</b>                                                                                          | <b>470 957</b>                                                                                          | <b>570 460</b> |

- (1) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 1M powiększona o marżę. Kwoty przedstawiane przez Grupę jako krótkoterminowe odzwierciedlają także raty kredytów długoterminowych, których spłata, zgodnie z harmonogramem, przypada w 2021 roku.  
(2) Nominalna stopa procentowa pożyczek od partnerów we wspólnych przedsiębiorstwach i akcjonariuszy niekontrolujących oparta jest o WIBOR 6M powiększona o marżę. Nominalna stopa procentowa weksli od wspólnych przedsiębiorstw jest stała.  
(3) Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę, która waha się od 2,7% do 2,95%.  
(4) Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu zostały przedstawione w Nocie 14.1 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na 31 grudnia 2021 roku, następujące zabezpieczenia zostały ustanowione przez Grupę w związku z zaciągniętymi kredytami bankowymi:

- poręczenia korporacyjne udzielone przez Spółkę i określone jednostki Grupy,
- zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na prawach do rachunków bankowych posiadanych przez określone jednostki Grupy,
- pełnomocnictwo dla Banku do pobrania kwoty niespłaconego kredytu z rachunku bankowego poręczyciela,

- kaucje zabezpieczające w wysokości odsetek naliczonych z tytułu kredytów bankowych przez określony okres,
- podporządkowanie pożyczek,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji do wysokości określonych kwot,
- weksle in blanco wraz z poddaniem się egzekucji,
- cesja wierzytelności wynikających z umów zawartych przez spółki z Grupy.

Umowy kredytowe zawarte przez spółki należące do Grupy zawierają szereg kowenantów, do spełnienia których zobowiązane są spółki będące kredytobiorcami. Zarówno na dzień 31 grudnia 2021 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie doszło do naruszenia kowenantów przez żadną ze spółek należących do Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Grupa posiadała do dyspozycji 420 685 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 400 000 tys. PLN) niewykorzystanych przyznanych kredytów.

## 22.1. Umowy kredytowe oraz pożyczki udzielone podmiotom należącym do Grupy

Szczegóły dotyczące umów kredytowych zawartych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

| Bank                 | Kredytobiorca                   | Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN) | Okres kredytowania     | Oprocentowanie   | Główne zabezpieczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Millennium Bank S.A. | ROBYG Finance sp. z o.o. S.K.A. | 60 000                                     | do 7 grudnia 2022 roku | WIBOR 1M + marża | <ul style="list-style-type: none"> <li>• poręczenie korporacyjne ROBYG S.A. ("Poręczyciel") (do 120% kwoty kredytu);</li> <li>• dobrowolne poddanie się egzekucji przez Kredytobiorcę (160% kwoty kredytu) i Poręczyciela (120% kwoty kredytu);</li> <li>• pełnomocnictwo udzielone Bankowi do pobrania z rachunku bankowego Kredytobiorcy niespłaconej kwoty kredytu</li> </ul> |

Szczegóły dotyczące zmian do umów kredytowych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

| Bank       | Spółka     | Maksymalna kwota kredytu (w tysiącach PLN) | Zmiany                                                            |
|------------|------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| mBank S.A. | ROBYG S.A. | 100 000                                    | Termin spłaty kredytu został przedłużony do 31 lipca 2023 roku.   |
| mBank S.A. | ROBYG S.A. | 75 000                                     | Termin spłaty kredytu został przedłużony do 30 grudnia 2022 roku. |

## 22.2. Obligacje

Spółka dokonała nowych emisji następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

| Seria | Data emisji          | Liczba obligacji | Wartość nominalna (w tys. zł) | Stopa procentowa | Data wykupu          | Papiery wartościowe |
|-------|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| PD    | 17 czerwca 2021 roku | 150 000          | 150 000                       | WIBOR 6M + marża | 17 czerwca 2026 roku | Niezabezpieczone    |
|       |                      |                  | <b>150 000</b>                |                  |                      |                     |

Spółka dokonała wykupu następujących obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

| Seria | Data emisji          | Liczba obligacji | Wartość nominalna (w tys. zł) | Stopa procentowa | Data wykupu        | Papiery wartościowe |
|-------|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| S     | 25 czerwca 2016 roku | 45 300           | 45 300                        | WIBOR 6M + marża | 23 lipca 2021 roku | Niezabezpieczone    |
|       |                      |                  | <b>45 300</b>                 |                  |                    |                     |

## 23. REZERWY

### 23.1. Zmiany stanu rezerw

|                                      | Rezerwa na sprawy sądowe | Pozostałe rezerwy | Razem        |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku</b> | <b>5 916</b>             | -                 | <b>5 916</b> |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego    | 766                      | -                 | 766          |
| Wykorzystane                         | (229)                    | -                 | (230)        |
| Rozwiązane                           | (106)                    | -                 | (106)        |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</b> | <b>6 347</b>             | -                 | <b>6 347</b> |
| Krótkoterminowe                      | 6 347                    | -                 | 6 347        |
| Długoterminowe                       | -                        | -                 | -            |
| <b>Na dzień 1 stycznia 2020 roku</b> | <b>6 344</b>             | -                 | <b>6 344</b> |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego    | 1 445                    | -                 | 1 445        |
| Wykorzystane                         | (1 868)                  | -                 | (1 868)      |
| Rozwiązane                           | (5)                      | -                 | (5)          |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2020 roku</b> | <b>5 916</b>             | -                 | <b>5 916</b> |
| Krótkoterminowe                      | 5 916                    | -                 | 5 916        |
| Długoterminowe                       | -                        | -                 | -            |

### 23.2. Rezerwa na sprawy sądowe

Saldo rezerw na sprawy sądowe dotyczyło następujących kwestii:

- postępowań związanych z roszczeniami klientów i podwykonawców Grupy – rezerwa utworzona w tym zakresie wynosiła 3 178 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 3 362 tys. PLN),
- roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych oraz oczekiwanych kosztów usunięcia usterek odkrytych w budynkach wybudowanych przez Grupę – łączna wartość rezerwy w tym zakresie wynosiła 3 090 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 2 431 tys. PLN). Łączna wartość roszczeń Wspólnot Mieszkaniowych dotyczących usunięcia usterek z części wspólnych budynków mieszkalnych wybudowanych przez Grupę wynosiła na dzień 31 grudnia 2021 roku 17 963 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 14 468 tys. PLN). W opinii Zarządu Grupy, żądania Wspólnot Mieszkaniowych są znacznie zawyżone, przedwczesne i w przeważającej większości nieuzasadnione z uwagi na to, że w uzasadnionych przypadkach Grupa usuwa na bieżąco stwierdzone wady. Ponadto, pewna część tych żądań zaspokojona będzie na koszt podwykonawców, którzy wykonywali dotknięte usterkami prace budowlane. Niemniej jednak, po przeprowadzeniu przez dział techniczny analizy możliwego zakresu i skali prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w celu usunięcia usterek, jak również ze względu na fakt, że na obecnym etapie nie jest pewne, czy i w jakim stopniu koszty ich usuwania będą pokryte przez podwykonawców, Zarząd Grupy postanowił utworzyć ww. rezerwę na oczekiwane koszty usunięcia wad stwierdzonych w przedmiotowych budynkach wybudowanych przez Grupę,
- pozostałych rezerw w wysokości 78 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 122 tys. PLN)

## 24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE)

|                                                                                                                                         | 31 grudnia 2021<br>roku | 31 grudnia 2020<br>roku |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>                                                                                             |                         |                         |
| Wobec pozostałych podmiotów                                                                                                             | 124 137                 | 127 238                 |
|                                                                                                                                         | <b>124 137</b>          | <b>127 238</b>          |
| <b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>                                                            |                         |                         |
| Podatek VAT                                                                                                                             | 6 012                   | 8 274                   |
| Podatek dochodowy od osób fizycznych                                                                                                    | 553                     | 297                     |
| Pozostałe                                                                                                                               | 1 606                   | 814                     |
|                                                                                                                                         | <b>8 171</b>            | <b>9 385</b>            |
| <b>Pozostałe zobowiązania</b>                                                                                                           |                         |                         |
| Wynagrodzenia pracowników                                                                                                               | 101                     | 54                      |
| Kaucje od podwykonawców                                                                                                                 | 43 464                  | 36 741                  |
| Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa spółek Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4) | 1 452                   | 654                     |
| Zobowiązanie w stosunku do akcjonariusza niekontrolującego z tytułu zaliczki na dywidendy i dywidendy                                   | -                       | 9 910                   |
| Pozostałe zobowiązania w stosunku do podmiotów niepowiązanych                                                                           | 1 091                   | 128                     |
|                                                                                                                                         | <b>46 108</b>           | <b>47 487</b>           |
| <b>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem</b>                                          | <b>178 416</b>          | <b>184 110</b>          |
| <b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:</b>                                                 |                         |                         |
| Zobowiązania w stosunku do kluczowych członków kierownictwa Grupy wynikające z umów o świadczenie usług (szczegóły w Nocie 26.4)        | -                       | 5 142                   |
| Kaucje od podwykonawców                                                                                                                 | 56 797                  | 46 659                  |
| <b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ogółem</b>                                           | <b>56 797</b>           | <b>51 801</b>           |

Warunki dokonania zapłaty powyższych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań są następujące:

- Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Nocie 26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią zobowiązania nieoprocentowane i są zazwyczaj płatne w terminie 30 dni.
- Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania nieoprocentowane i kaucje od podwykonawców. Są one zazwyczaj rozliczane w okresie od 1 do 3 lat.

## 25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

### 25.1. Zobowiązania inwestycyjne oraz udzielone poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych co do nakładów inwestycyjnych dotyczących rzeczowych aktywów trwałych (poza jednym opisanym szerzej w Nocie 14.1). Na dzień 31 grudnia 2021, Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne. Na dzień 31 grudnia 2021 roku (oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku), Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań umownych dotyczących nakładów kapitałowych na wartości niematerialne.

Spółka oraz jej jednostki zależne - ROBYG Construction Sp. z o.o. i ROBYG Project Management Sp. z o.o. są poręczycielami płatności wobec kontrahentów z tytułu dostaw towarów zamawianych w związku z realizacją projektów mieszkaniowych Grupy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie udzielonych poręczeń na dzień 31 grudnia 2021 roku:



| Gwarant                       | Wykonawca               | Przedmiot gwarancji                  | Do kwoty | Od         | Do         |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------|------------|------------|
| ROBYG S.A.                    | LUXMED Sp. z o.o.       | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 135    | 04.06.2019 | 08.07.2026 |
| ROBYG S.A.                    | RBC Property Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 604      | 28.05.2020 | 20.02.2030 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 350      | 27.10.2020 | 21.03.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000    | 18.12.2020 | 31.01.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 200      | 18.01.2021 | 30.06.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 250      | 18.01.2021 | 30.06.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 800      | 18.01.2021 | 30.03.2023 |
| ROBYG S.A.                    | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 900      | 15.03.2021 | 31.01.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 800      | 15.03.2021 | 01.05.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 3 200    | 15.03.2021 | 31.08.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 500      | 15.03.2021 | 31.10.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 800      | 15.03.2021 | 30.03.2023 |
| ROBYG S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000    | 17.03.2021 | 01.04.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000    | 18.03.2021 | 31.01.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 900      | 18.03.2021 | 31.01.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 500      | 28.04.2021 | 01.05.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 000    | 11.05.2021 | 01.05.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 800      | 17.05.2021 | 30.03.2023 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 500      | 21.05.2021 | 30.03.2023 |
| ROBYG S.A.                    | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 500    | 02.07.2021 | 31.01.2023 |
| ROBYG S.A.                    | Miasto Poznań           | Budowa infrastruktury publicznej     | 24 310   | 15.10.2021 | 30.06.2024 |
| ROBYG S.A.                    | Miasto Poznań           | Budowa infrastruktury publicznej     | 7 020    | 15.10.2021 | 30.09.2028 |
| ROBYG S.A.                    | Cemex Polska Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 800      | 10.12.2021 | 01.10.2022 |
| ROBYG S.A.                    | Stal-Service Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 900      | 13.12.2021 | 31.07.2022 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 350      | 27.10.2020 | 21.03.2022 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 800      | 18.01.2021 | 30.03.2023 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 200      | 18.01.2021 | 30.06.2022 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 200      | 18.01.2021 | 30.06.2022 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 500      | 15.03.2021 | 31.10.2022 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 500      | 15.03.2021 | 31.10.2022 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 800      | 17.05.2021 | 30.03.2023 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 400      | 21.05.2021 | 31.12.2022 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | Konsorcjum Stali S.A.   | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 1 500    | 02.07.2021 | 31.01.2023 |
| Robyg Construction Sp. z o.o. | BUDINPOL Sp. z o.o.     | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 140      | 07.09.2021 | 31.12.2021 |

| Gwarant                             | Wykonawca               | Przedmiot gwarancji                  | Do kwoty      | Od         | Do         |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------|------------|------------|
| ROBYG Project Management Sp. z o.o. | RBC Property Sp. z o.o. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 2 330         | 19.06.2020 | 19.06.2022 |
| ROBYG Young City 2 Sp. z o.o.       | Bank Millennium S.A.    | Gwarancja bankowa (1)                | 3 320         | 27.05.2021 | 30.06.2023 |
| ROBYG Young City 3 Sp. z o.o.       | mBank S.A.              | Gwarancja bankowa (1)                | 3 535         | 20.05.2021 | 20.05.2023 |
| <b>Razem</b>                        |                         |                                      | <b>65 344</b> |            |            |

(1) szczegóły w Nocie 29

## 25.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom prawnym mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, sankcji oraz odsetek karnych. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W związku z powyższym, w wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

W ocenie Zarządu rozliczenia podatkowe Grupy dokonywane są w sposób prawidłowy. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i mierzalne ryzyko podatkowe.

Ponadto, w świetle obowiązujących od 15 lipca 2016 roku postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd Spółki dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR, rozważył wpływ na podatek odroczony, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe. W ocenie Zarządu przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności dokonania korekty wykazanych pozycji bieżącego i odroczonego podatku dochodowego, niemniej jednak w ocenie Zarządu w przypadku przepisów GAAR występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Spółkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji przez Spółkę aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz na zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe w przyszłości.

## 26. PODMIOTY POWIĄZANE

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku:

| Podmiot powiązany                                            | Przychody (2) | Zakupy   | Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli |                           | Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe) | Zadeklarowane dywidendy |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                              |               |          | ujęte jako koszty finansowe                            | skapitalizowane w okresie |                                                                  |                         |
| Akcjonariusze                                                | -             | -        | -                                                      | 2 599                     | -                                                                | -                       |
| Wspólne przedsięwzięcia                                      | 27            | -        | 24                                                     | -                         | 16                                                               | -                       |
| NCRE Investments Limited<br>/NCRE II Investments Limited (1) | -             | -        | -                                                      | -                         | 46                                                               | -                       |
| <b>Razem</b>                                                 | <b>27</b>     | <b>-</b> | <b>24</b>                                              | <b>2 599</b>              | <b>62</b>                                                        | <b>-</b>                |

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie było otwartych sald z podmiotami powiązanymi.

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku:

| Podmiot powiązany                                         | Przychody (2) | Zakupy   | Odsetki od pożyczek otrzymanych i wyemitowanych weksli |                           | Odsetki od pożyczek udzielonych (ujęte jako przychody finansowe) | Zadeklarowane dywidendy |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                           |               |          | ujęte jako koszty finansowe                            | skapitalizowane w okresie |                                                                  |                         |
| Akcjonariusze                                             | -             | -        | -                                                      | -                         | -                                                                | -                       |
| Wspólne przedsięwzięcia                                   | 42            | 7        | 41                                                     | -                         | -                                                                | -                       |
| NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1) | -             | -        | 3                                                      | -                         | 1 315                                                            | -                       |
| <b>Razem</b>                                              | <b>42</b>     | <b>7</b> | <b>44</b>                                              | <b>-</b>                  | <b>1 315</b>                                                     | <b>-</b>                |

Salda z podmiotami powiązanymi Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku:

| Podmiot powiązany                                         | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i wyemitowanych weksli | Pożyczki udzielone |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Wspólne przedsięwzięcia                                   | -                                                                | 132                                                          | 1 361                                                             | 815                |
| NCRE Investments Limited /NCRE II Investments Limited (1) | 9 910                                                            | -                                                            | -                                                                 | 5 325              |
| <b>Razem</b>                                              | <b>9 910 (3)</b>                                                 | <b>132</b>                                                   | <b>1 361</b>                                                      | <b>6 140</b>       |

- (1) Szczegóły w Nocie 1.2.
- (2) Przychody od podmiotów powiązanych dotyczyły prowadzenia księgowości, usług administracyjnych oraz podnajmu powierzchni biurowej świadczonych przez Grupę na rzecz tych jednostek.
- (3) W ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”, 9 910 tys. PLN dotyczyło zaliczek na dywidendy i dywidend zadeklarowanych w tym okresie (szczegóły w Nocie 24).

## 26.1. Jednostka dominująca

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Bricks Acquisitions Limited z siedzibą w Londynie w Wielkiej Brytanii (podmiot, którego pośrednim właścicielem większościowym jest The Goldman Sachs Group, Inc) była jednostką dominującą Spółki.

## 26.2. Finansowanie przyznane przez jedynego akcjonariusza

W dniu 23 marca 2021 roku Spółka zawarła z Bricks umowę finansowania na kwotę 100 000 tys. PLN ("Umowa"). Kwota udzielonego finansowania jest oprocentowana według stopy procentowej równej sumie stawki WIBOR 6M i marży w skali roku. Zgodnie z Umową decyzja o ewentualnej spłacie udzielonego finansowania oraz wybór terminów dokonywanych spłat pozostawała w wyłącznej gestii Spółki, a Bricks wyraził zgodę na takie warunki. Ponadto, zgodnie z Umową, Bricks mógł w każdym czasie i według własnego uznania zażądać, aby pozostała do spłaty kwota finansowania została zamieniona, w całości lub w części, na kapitał (akcje) Spółki. Ze względu na opisane powyżej oraz inne zapisy zawarte w Umowie, udzielone finansowanie stanowiło instrument kapitałowy i zostało zaklasyfikowane jako element kapitałów własnych w trakcie 2021 roku.

W dniu 1 grudnia 2021 roku, Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na spłatę ww. finansowania w kwocie 102 599 tys. PLN, w tym 100 000 tys. PLN kwoty głównej oraz 2 599 tys. PLN kwoty odsetek. Spłata nastąpiła w dniu 1 grudnia 2021 roku.

## 26.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

## 26.4. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Łączna wartość umów sprzedaży mieszkań zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniosła 9 675 tys. PLN (w tym VAT) (1 290 tys. PLN (w tym VAT) w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku).

## 26.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

### WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE CZŁONKOM ZARZĄDU ORAZ CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ

|                                                                   | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021 roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020 roku |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Zarząd ROBYG S.A.</b>                                          |                                        |                                        |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 1 544                                  | 1 295                                  |
| Umowy o świadczenie usług                                         | 7 204                                  | 6 851                                  |
| <b>Rada Nadzorcza ROBYG S.A.</b>                                  |                                        |                                        |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 317                                    | 299                                    |
| Umowy o świadczenie usług                                         | 5 541                                  | 4 966                                  |
| <b>Zarządy i Rady Nadzorcze spółek zależnych</b>                  |                                        |                                        |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty) | 3 353                                  | 2 228                                  |
| Umowy o świadczenie usług                                         | 5 736                                  | 5 069                                  |
| <b>Razem</b>                                                      | <b>23 695</b>                          | <b>20 708</b>                          |

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe) w stosunku do członków kadry zarządzającej i Rad Nadzorczych spółek z Grupy wyniosły 13 956 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 10 242 tys. PLN).

Ponadto, niektórzy kluczowi menedżerowie Grupy uczestniczą w programie płatności w formie akcji własnych. Zgodnie z postanowieniami programu, dodatkowe wynagrodzenie zostanie wypłacone kluczowym menadżerom przez akcjonariuszy Grupy. Program został zaklasyfikowany przez Grupę jako program płatności w formie akcji własnych rozliczany w instrumentach kapitałowych. Kwoty związane z wyceną programu na dzień rozpoczęcia oraz jego wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku były nieznaczące.

## 27. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe oraz obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest zarządzanie finansowaniem działalności Grupy. Grupa jest również stroną transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP), celem której jest zabezpieczenie Grupy przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ustabilizowanie kosztów finansowych Grupy (szczegóły w Nocie 28.1). Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak pożyczki oraz należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd ROBYG S.A. weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka (zasady te zostały w skrócie omówione poniżej). Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w Nocie 7.12.

### 27.1. Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zobowiązań finansowych oraz aktywów finansowych.

Istotna część ryzyka stopy procentowej jest związana z zadłużeniem Grupy. Całe zadłużenie jest oprocentowane według zmiennej stopy procentowej (oparte o WIBOR). Szczegóły dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji Grupy zostały przedstawione w Nocie 22.

Grupa zawarła dziewięć transakcji zamiany stopy procentowej (SWAP), które w znaczny sposób zmniejszyły narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych (szczegóły w Nocie 28.1).

*Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany*

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanych kosztów odsetek Grupy na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (poprzez wpływ na zmienną stopę procentową kredytów oraz pożyczek).

|                                            | Zwiększenie/zmniejszenie<br>o punkty bazowe | Wpływ na koszt odsetek | Wpływ na kapitał własny |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku</b> |                                             |                        |                         |
| WIBOR                                      | + 100 p.b.                                  | (1 674)                | (1 356)                 |
| WIBOR                                      | - 100 p.b.                                  | 1 674                  | 1 356                   |
| <b>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</b> |                                             |                        |                         |
| WIBOR                                      | + 100 p.b.                                  | (913)                  | (740)                   |
| WIBOR                                      | - 100 p.b.                                  | 207                    | 168                     |

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2021 roku – Oprocentowanie zmienne

|                                         | <1 rok  | 1–2 lata | 2–3 lata | 3–4 lata | 4–5 lat | >5 lat | Ogółem  |
|-----------------------------------------|---------|----------|----------|----------|---------|--------|---------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty      | 298 786 | -        | -        | -        | -       | -      | 298 786 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu          | 2 076   | 2 058    | 2 964    | 1 877    | 1 627   | 5 327  | 15 929  |
| Oprocentowane kredyty bankowe           | 14 033  | 53       | -        | -        | -       | -      | 14 086  |
| Obligacje                               | 4 965   | 359 109  | 99 492   | 59 632   | 89 448  | -      | 612 646 |
| Pochodne instrumenty finansowe (aktywo) | 2 674   | 5 490    | 5 490    | 2 746    | -       | -      | 16 400  |



31 grudnia 2020 roku – Oprocentowanie zmienne

|                                               | <1 rok  | 1–2 lata | 2-3 lata | 3-4 lata | 4-5 lat | >5 lat | Ogółem  |
|-----------------------------------------------|---------|----------|----------|----------|---------|--------|---------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty            | 199 498 | -        | -        | -        | -       | -      | 199 498 |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym       | 5 325   | -        | -        | -        | -       | -      | 5 325   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                | 1 861   | 1 510    | 1 411    | 1 456    | 1 520   | 6 781  | 14 539  |
| Oprocentowane kredyty bankowe                 | 49 411  | -        | 100      | -        | -       | -      | 49 511  |
| Obligacje                                     | 46 870  | -        | 359 315  | 98 864   | -       | -      | 505 049 |
| Weksle                                        | 1 361   | -        | -        | -        | -       | -      | 1 361   |
| Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązanie) | 9 619   | 5 014    | 5 013    | 5 013    | 2 507   | -      | 27 166  |

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach nie dłuższych niż jeden rok. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane lub ich oprocentowanie jest nieistotne i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej lub związane z nimi ryzyko stopy procentowej jest nieistotne.

## 27.2. Ryzyko kredytowe

Grupa płaci zaliczki w celu uzyskania lepszych warunków kontraktów, co niesie ze sobą ryzyko kredytowe w przypadku niewypłacalności dostawcy. Taki sposób płatności dotyczy głównie dostawców materiałów budowlanych i sprzętu technicznego (np. wind lub platform parkingowych). Ogólna polityka Grupy w sprawie kredytowania dostawców pozwala na kredytowanie dobrze znanych dostawców z długą historią dobrej współpracy i wiarygodności kredytowej.

Ekspozycja Grupy na nieściągalne długi nie jest znacząca, co wynika z bieżącego monitorowania należności.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

## 27.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz kapitał własny.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku wg dat zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

| 31 grudnia 2021 roku                                                               | Na żądanie | Poniżej 3 miesięcy | Od 3 do 12 miesięcy | Od 1 roku do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                     | -          | 678                | 2 028               | 10 096             | 5 668         | 18 470  |
| Oprocentowane kredyty bankowe                                                      | -          | 149                | 14 715              | 55                 | -             | 14 919  |
| Obligacje                                                                          | -          | 8 242              | 23 721              | 656 848            | -             | 688 811 |
| Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)                                            | -          | -                  | -                   | 56 797             | -             | 56 797  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | -          | 168 793            | -                   | -                  | -             | 168 793 |
| Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)                                       | -          | 37 417             | -                   | -                  | -             | 37 417  |
|                                                                                    | -          | 215 279            | 40 464              | 723 796            | 5 668         | 985 207 |

| <b>31 grudnia 2020 roku</b>                                                        | <b>Na żądanie</b> | <b>Poniżej 3 miesięcy</b> | <b>Od 3 do 12 miesięcy</b> | <b>Od 1 roku do 5 lat</b> | <b>Powyżej 5 lat</b> | <b>Razem</b>   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                     | -                 | 681                       | 1 787                      | 7 536                     | 7 370                | 17 374         |
| Oprocentowane kredyty bankowe                                                      | -                 | 284                       | 51 930                     | 280                       | -                    | 52 494         |
| Obligacje                                                                          | -                 | 5 108                     | 54 591                     | 486 567                   | -                    | 546 266        |
| Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)                                            | -                 | -                         | -                          | 51 801                    | -                    | 51 801         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | -                 | 174 071                   | -                          | -                         | -                    | 174 071        |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                     | -                 | 2 510                     | 6 948                      | 21 043                    | -                    | 30 501         |
| Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe)                                       | -                 | 39 350                    | -                          | -                         | -                    | 39 350         |
|                                                                                    | -                 | <b>222 004</b>            | <b>115 256</b>             | <b>567 722</b>            | <b>7 370</b>         | <b>911 857</b> |

Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP) stanowią niezdyskontowane przepływy pieniężne netto. Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie przepływów brutto z tytułu tych instrumentów do przepływów netto.

| <b>31 grudnia 2021 roku</b> | <b>Na żądanie</b> | <b>Poniżej 3 miesięcy</b> | <b>Od 3 do 12 miesięcy</b> | <b>Od 1 roku do 5 lat</b> | <b>Powyżej 5 lat</b> | <b>Razem</b> |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|--------------|
| Wpływy                      | -                 | 288                       | 9 550                      | 18 580                    | -                    | 28 418       |
| Wypyły                      | -                 | (2 802)                   | (7 815)                    | (13 236)                  | -                    | (23 853)     |
| <b>Kwota netto</b>          | -                 | <b>(2 514)</b>            | <b>1 735</b>               | <b>5 344</b>              | -                    | <b>4 565</b> |

| <b>31 grudnia 2020 roku</b> | <b>Na żądanie</b> | <b>Poniżej 3 miesięcy</b> | <b>Od 3 do 12 miesięcy</b> | <b>Od 1 roku do 5 lat</b> | <b>Powyżej 5 lat</b> | <b>Razem</b>    |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| Wpływy                      | -                 | 292                       | 903                        | 2 808                     | -                    | 4 003           |
| Wypyły                      | -                 | (2 802)                   | (7 851)                    | (23 851)                  | -                    | (34 504)        |
| <b>Kwota netto</b>          | -                 | <b>(2 510)</b>            | <b>(6 948)</b>             | <b>(21 043)</b>           | -                    | <b>(30 501)</b> |

## 28. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 28.1. Transakcje zamiany stóp procentowych (SWAP)

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, Grupa była stroną następujących transakcji zamiany stóp procentowych SWAP:

| Rodzaj transakcji           | Bank            | Walu-ta | Data zawarcia             | Data rozliczenia       | Stala stopa procentowa | Zmienna stopa procentowa | Kwota transakcji | Cel zabezpieczenia                     |
|-----------------------------|-----------------|---------|---------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|----------------------------------------|
| SWAP stopy procentowej (*)  | mBank S.A.      | PLN     | 27 sierpnia 2018 roku     | 29 sierpnia 2023 roku  | 2,53%                  | WIBOR 6M                 | 100 000 tys. PLN |                                        |
| SWAP stopy procentowej (*)  | mBank S.A.      | PLN     | 26 października 2018 roku | 29 sierpnia 2023 roku  | 2,60%                  | WIBOR 6M                 | 50 000 tys. PLN  |                                        |
| SWAP stopy procentowej (*)  | mBank S.A.      | PLN     | 27 listopada 2018 roku    | 29 listopada 2023 roku | 2,54%                  | WIBOR 6M                 | 50 000 tys. PLN  |                                        |
| SWAP stopy procentowej (*)  | Bank Pekao S.A. | PLN     | 19 listopada 2018 roku    | 21 listopada 2023 roku | 2,63%                  | WIBOR 6M                 | 50 000 tys. PLN  | Płatności odsetek przez Grupę          |
| SWAP stopy procentowej (*)  | Bank Pekao S.A. | PLN     | 22 listopada 2018 roku    | 27 listopada 2023 roku | 2,57%                  | WIBOR 6M                 | 50 000 tys. PLN  |                                        |
| SWAP stopy procentowej (*)  | mBank S.A.      | PLN     | 22 marca 2019 roku        | 22 marca 2024 roku     | 2,10%                  | WIBOR 6M                 | 60 000 tys. PLN  |                                        |
| SWAP stopy procentowej (*)  | mBank S.A.      | PLN     | 18 czerwca 2020 roku      | 16 czerwca 2025 roku   | 1,14%                  | WIBOR 6M                 | 45 000 tys. PLN  |                                        |
| SWAP stopy procentowej (*)  | mBank S.A.      | PLN     | 18 czerwca 2020 roku      | 16 czerwca 2025 roku   | 1,14%                  | WIBOR 6M                 | 55 000 tys. PLN  |                                        |
| SWAP stopy procentowej (**) | mBank S.A.      | PLN     | 22 marca 2019 roku        | 22 marca 2024 roku     | 2,10%                  | WIBOR 6M                 | 10 000 tys. PLN  | Nie podlega rachunkowości zabezpieczeń |

(\*) Powyższe transakcje zostały ujęte przy zastosowaniu zasad rachunkowości zabezpieczeń. Efektywna część zysku na instrumentach zabezpieczających w łącznej kwocie 30 850 tys. PLN (24 989 tys. PLN netto) (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku strata w łącznej kwocie 11 830 tys. PLN (9 582 tys. PLN netto)) została ujęta w innych całkowitych dochodach w kapitale z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast nieefektywna część w łącznej kwocie 11 809 tys. PLN została ujęta jako przychody finansowe (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku: strata w kwocie 2 160 tys. PLN została ujęta jako koszt finansowy) (szczegóły w Notach 9.5 i 9.6).

(\*\*) Zysk wynikający ze zmiany wartości godziwej powyższego instrumentu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku wyniósł 906 tys. PLN i został ujęty jako przychód finansowy (w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku: strata w wysokości 465 tys. PLN została ujęta jako koszt finansowy) (szczegóły w Notach 9.5 i 9.6).

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, Spółka nie zawierała żadnych transakcji SWAP stopy procentowej. W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, Spółka zamknęła trzy transakcje SWAP stopy procentowej (strata wynikająca z tych transakcji wyniosła 1 924 tys. PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku i została ujęta jako koszt finansowy).

### 28.2. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

|                                                                                | Kategoria zgodnie z MSSF 9 | Wartość bilansowa    |                      | Wartość godziwa      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                |                            | 31 grudnia 2021 roku | 31 grudnia 2020 roku | 31 grudnia 2021 roku | 31 grudnia 2020 roku |
| <b>Aktywa finansowe</b>                                                        |                            |                      |                      |                      |                      |
| Pozostałe należności długoterminowe                                            | AFWwZK                     | 27 059               | 1 451                | 27 059               | 1 451                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe) | AFWwZK                     | 96 031               | 94 140               | 96 031               | 94 140               |
| Indywidualne rachunki powiernicze                                              | AFWwZK                     | 172 141              | 172 648              | 172 141              | 172 648              |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym                                        | AFWwZK                     | -                    | 5 325                | -                    | 5 325                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                             | AFWwZK                     | 298 786              | 199 498              | 298 786              | 199 498              |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                 | IPWwWG<br>WF/OCI           | 16 400               | -                    | 16 400               | -                    |
|                                                                                |                            | <b>610 417</b>       | <b>473 062</b>       | <b>610 417</b>       | <b>473 062</b>       |

|                                                                                    | Kategoria<br>zgodnie z<br>MSSF 9 | Wartość bilansowa       |                         | Wartość godziwa         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                    |                                  | 31 grudnia<br>2021 roku | 31 grudnia 2020<br>roku | 31 grudnia 2021<br>roku | 31 grudnia 2020<br>roku |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                                                      |                                  |                         |                         |                         |                         |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży          | ZFWwZK                           | 12 382                  | -                       | 12 382                  | -                       |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                     | ZFWwZK                           | 15 929                  | 14 539                  | 15 929                  | 14 539                  |
| Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki                                           | ZFWwZK                           | 14 086                  | 50 873                  | 14 086                  | 50 873                  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) | ZFWwZK                           | 168 793                 | 174 071                 | 168 793                 | 174 071                 |
| Obligacje                                                                          | ZFWwZK                           | 612 646                 | 505 049                 | 612 646                 | 506 440                 |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                     | IPWwWGWF /OCI                    | -                       | 27 166                  | -                       | 27 166                  |
| Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)                                            | ZFWwZK                           | 56 797                  | 51 801                  | 56 797                  | 51 801                  |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                         | ZFWwZK                           | 37 417                  | 39 349                  | 37 417                  | 39 349                  |
|                                                                                    |                                  | <b>918 050</b>          | <b>862 848</b>          | <b>918 050</b>          | <b>864 239</b>          |

Użyte skróty:

AFWwZK – Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

AFWwWGWF- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

IPWwWGWF/OCI – Instrumenty pochodne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub inne całkowite dochody

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych podana jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w aktualnej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej. Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, saldo indywidualnych rachunków powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji, jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże tych instrumentów są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

Wartość godziwa pozostałych należności i zobowiązań długoterminowych zbliżona jest do ich wartości bilansowej.

Wszystkie instrumenty finansowe opisane powyżej zaklasyfikowano do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej, z wyjątkiem transakcji zamiany stóp procentowych (SWAP) oraz jednostek funduszy inwestycyjnych, które zaklasyfikowano do Poziomu 2 oraz obligacji, które zaklasyfikowano do Poziomu 1.

### 28.3. Zmiana stanu zobowiązań wynikających z działalności finansowej Grupy

|                                       | Oprocentowane kredyty,<br>pożyczki oraz<br>zobowiązania z tytułu<br>leasingu | Obligacje      | SWAP          | Zobowiązania z tytułu<br>dywidend |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku:</b> | <b>65 411</b>                                                                | <b>505 049</b> | <b>27 166</b> | <b>9 910</b>                      |
| Zaciągnięcia (gotówka)                | 410 216                                                                      | 150 000        | -             | -                                 |
| Zaciągnięcia (bezgotówkowe)           | 5 840                                                                        | -              | -             | -                                 |
| Spląty (gotówka)                      | (448 496)                                                                    | (45 300)       | -             | (9 910)                           |
| Spląty (bezgotówkowe)                 | (1 360)                                                                      | -              | -             | -                                 |
| Spląty odsetek i prowizji             | (3 811)                                                                      | (18 570)       | -             | -                                 |
| Naliczone odsetki                     | 1 773                                                                        | 21 467         | -             | -                                 |
| Amortyzacja prowizji                  | 2 798                                                                        | -              | -             | -                                 |
| Zmiany wartości godziwej              | -                                                                            | -              | (27 166)      | -                                 |
| Pozostałe                             | (2 356)                                                                      | -              | -             | -                                 |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2021 roku:</b> | <b>30 015</b>                                                                | <b>612 646</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>                          |

## 29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej jego emisji.

Utrzymanie odpowiedniego poziomu wskaźników zadłużenia jest jednym z zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji (wskaźnik do poziomu 1,1). Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki oraz udzielone gwarancje, pomniejszone o oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Natomiast kapitały obejmują sumę kapitałów własnych.

Wskaźnik zadłużenia dotyczący obligacji serii PA, PB, PC i PD obejmuje środki pieniężne na otwartych indywidualnych rachunkach powierniczych do 100% wartości, środki pieniężne na zamkniętych indywidualnych rachunkach powierniczych do 50% wartości oraz jednostki funduszy inwestycyjnych.

Poniżej przedstawione zostało wyliczenie wskaźnika zadłużenia dotyczące obligacji Serii PA, PB, PC i PD.

|                                                                                                                                                                                                                  | 31 grudnia 2021 roku | 31 grudnia 2020 roku |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych                                                                                                               | 629 023              | 570 460              |
| Udzielone gwarancje (szczegóły w Nocie 25)                                                                                                                                                                       | 6 855                | 12 808               |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                                                                                                                                   | -                    | 27 166               |
| Minus oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych od jednostek powiązanych, akcjonariuszy niekontrolujących oraz partnerów we wspólnych przedsięwzięciach | -                    | (1 361)              |
| Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                                                                                                                         | (298 786)            | (199 498)            |
| <b>Zadłużenie netto z wyłączeniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych</b>                                                                                                             | <b>337 092</b>       | <b>409 575</b>       |
| Minus środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych                                                                                                                                                | (172 141)            | (172 648)            |
| Minus jednostki funduszy inwestycyjnych                                                                                                                                                                          | -                    | -                    |
| <b>Zadłużenie netto, w tym środki pieniężne na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostki funduszy inwestycyjnych</b>                                                                                | <b>164 951</b>       | <b>236 927</b>       |
| Kapitał własny                                                                                                                                                                                                   | 1 380 351            | 970 893              |
| <b>Wskaźnik zadłużenia (z uwzględnieniem środków pieniężnych na indywidualnych rachunkach powierniczych oraz jednostek funduszy inwestycyjnych)</b>                                                              | <b>0,12</b>          | <b>0,24</b>          |

## 30. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W poniższej tabeli przedstawione zostało średnie zatrudnienie w Grupie na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

|                                                                                       | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Zarząd spółki dominującej                                                             | 5                                         | 5                                         |
| Zarządy pozostałych spółek Grupy                                                      | 15                                        | 16                                        |
| Pozostali pracownicy oraz osoby współpracujące z Grupą na podstawie umów o współpracę | 428                                       | 418                                       |
| <b>Razem</b>                                                                          | <b>448</b>                                | <b>439</b>                                |

### 31. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, zapłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług:

| Rodzaj usługi                                                                            | Rok zakończony<br>31 grudnia 2021<br>roku | Rok zakończony<br>31 grudnia 2020<br>roku |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Obowiązkowe badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 839 (*)                                   | 655 (*)                                   |

(\*) PLN 519 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k (w 2020 roku: 399 tys. PLN odnosi się do PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k.)

### 32. AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa zawarła dwie umowy przedwstępne dotyczące zbycia części gruntu położonego w Warszawie (dzielnica Wilanów), zaklasyfikowanego w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako nieruchomości inwestycyjne (szczegóły w Nocie 15). Transakcja sprzedaży powinna zostać sfinalizowana w I półroczu 2022 roku.

Poniższe aktywa trwałe oraz odpowiadające im zobowiązania zostały w konsekwencji przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku:

|                                                                                                                | 31 grudnia 2021 roku |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                     | 195 582              |
| <b>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>                                            | <b>195 582</b>       |
| <br>Prawo użytkowania wieczystego gruntu                                                                       | <br>12 382           |
| <b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b> | <b>12 382</b>        |



### 33. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 4 lutego 2022 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKIK) wydał zgodę na nabycie przez TAG Immobilien AG (za pośrednictwem jej spółki zależnej) 100% akcji w Spółce (szczegóły w Nocie 21.1).

Pod dniu bilansowym miała miejsce eskalacja konfliktu pomiędzy Ukrainą a Rosją, w efekcie której, rosyjskie wojsko w dniu 24 lutego 2022 roku zaatakowało Ukrainę. Konflikt ten może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną w Polsce, w tym na poziom kursów walutowych i poziom stóp procentowych, płynność, łańcuch dostaw, a także pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Konflikt ten może zatem wywrzeć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Grupy, której efekt na ten moment jest trudny do przewidzenia. Zarząd na bieżąco monitoruje zaistniałą sytuację i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji działalności operacyjnej Grupy.

Poza wydarzeniami wymienionymi powyżej, w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 3 marca 2022 roku

---

Zbigniew Wojciech Okoński

*Prezes Zarządu*

---

Artur Ceglarz

*Wiceprezes Zarządu*

---

Wojciech Gruza

*Wiceprezes Zarządu*

---

Marta Hejak

*Wiceprezes Zarządu*

---

Eyal Keltsh

*Wiceprezes Zarządu*